الموسوعة القضائية الحديثة
في الشرح والتعليق
عـــلى
قـــانون المبـــاني الجـديد
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩
في ضوء القضاء والفقه
(الجزء الأول)
تشتمل على

الشرح والتعليق على قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ – جرائم المباني الواردة في القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية – المسئولية المدنية للمهندس والمقاول – مسئولية حارس البناء – التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة – التعويض عن حوادث المصعد الكهربائي – دعوى التعويض التي ترفع على الحكومة لمسئوليتها عن إدارة المرافق العامة – القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له – القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري – القانون رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ – قانون رقم ١٣٨ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تزويد بعض العقارات المبنية بالمرافق الأساسية – الدفوع في جرائم المباني – نماذج من المذكرات في جرائم المباني

تأليف
شريف أحمد الطباخ
المحامي بالنقض والإدارية العليا



بسم الله الرحمن الرحيم

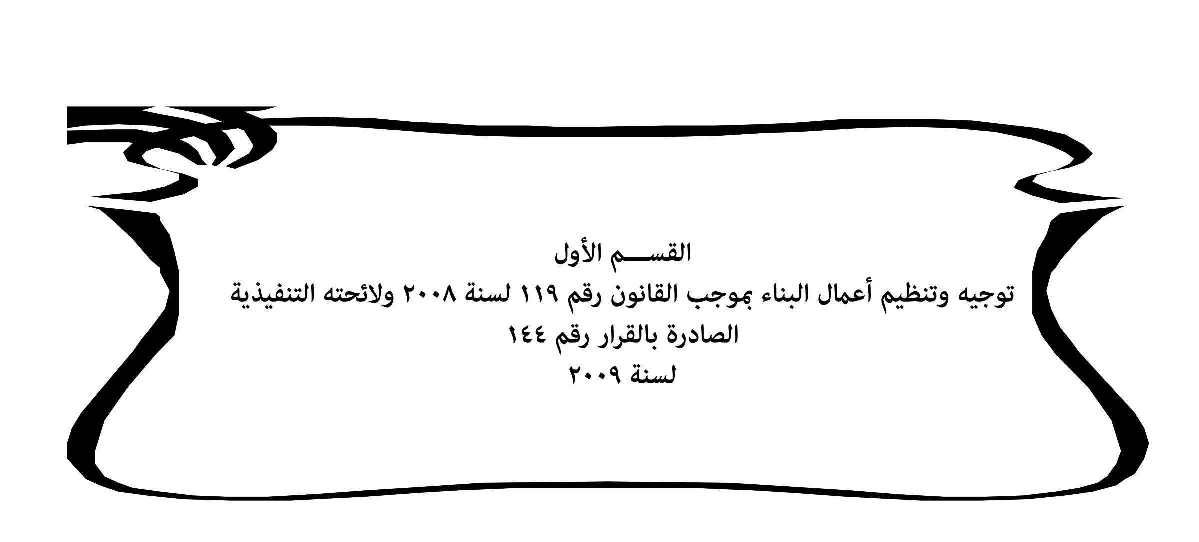
﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللّهُ الأَمْثَالَ ﴾
الرعد١٧

مقدمــة

.... صدر القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية تحت رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ الذي ألغى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وحل محله، الأمر الذي ترتب عليه بأننا قمنا بتعديل موسوعة المباني والصادرة عام ٢٠٠٧ بناءاً على طلب الزملاء.

.... وترجع أهمية قانون المباني الجديد لكثرة تناوله في ساحة المحاكم سواء من الناحية الجنائية أو الإدارية أو المدنية لذلك فقد حرصنا على تناول هذا الموضوع بالتعليق والشرح على النصوص بما يتفق مع الآراء الفقهية وأحكام محكمة النقض والإدارية العليا وفتاوى مجلس الدولة . راجياً من الله سبحانه وتعالى أن يحوز هذا الجهد قبولاً لدى رجال القضاء الواقف والجالس .

المؤلف



القســـم الأول

توجيه وتنظيم أعمال البناء بموجب القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩

توجيه وتنظيم أعمال البناء بموجب

قانون المباني الجديد
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

تنص المادة ٣٨ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"تسري أحكام هذا الباب في شأن أعمال البناء علي كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلي المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص."

المقصــود بقــوانيــن البنــاء:

هي مجموعة القواعد والأحكام والقرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها، أيا كانت الأعمال المراد إقامتها إنشاء مبان أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم، أو غيرها مما نص عليه قانون المباني، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال، وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة، والاشتراطات البنائية المقررة، كما تقرر توقيع الجزاء المناسب، لمن يخالف تلك الأحكام بحسب نوع الجزاء إداري أم جنائي أو مدني. (دكتور عبد الناصر العطار - دراسة في تشريعات تنظيم المباني - مجلة إدارة قضايا الحكومة - العدد الثالث - السنة الثانية عشرة، يوليو، سبتمبر ١٩٦٨ - ص٦٤٦، دكتور أشرف توفيق شمس الدين - شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية والمدنية والإدارية - الطبعة الثانية ١٩٩٨ - ص٣)

تطــور تشـريع قانـون المبانـي فـي مصــر:

تطور تشريع تنظيم أعمال البناء حتى وصل للصورة التي نحن بصددها الآن وسوف نلقي الضوء على هذا التطور كما يلي:

التشريع الأول:

صدر أول تشريع لتنظيم أعمال البناء وتخطيط المدن في ١٢ مارس ١٨٨١ بشأن تهذيب وتنظيم حدي الطريق في معظم المدن، وفرض الرقابة على أعمال المباني وتوجيه حركة العمران، وكان لهذا الأمر العالي أثر بسيط حيث تناول بعض المسائل التنظيمية في إطار محدود.

التشريع الثاني:

في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ صدر هذا الأمر العالي الذي ألغى ما سبقه بشأن هدم العقود والأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية، وإزالة ما يبرز من مبان ومن مصاطب وسلالم خارجية ودرج، وتقرير خطوط التنظيم على الخريطة العمومية وترتيب الشوارع وتعيين أسمائها وعروضها وامتداد الطرق والأزقة غير النافذة، كما تناولت بروزات المباني من أسفال وأكتاف وجلسات الشبابيك والبلكونات التي تبرز عن واجهات المباني.

وقد تناول هذا الأمر العالي مجموعة ن القواعد بغرض تحسين مظهر المدينة عن طريق معالجة الأوضاع القائمة التي تتعلق بعمليات الهدم والإزالة، وفرض قيود على ما يستجد من المباني لتتلائم والظروف الجديدة للعمران والتطورات القائمة في ذلك الوقت، ويعتبر هذا الأمر أساس لعمليات الإصلاح العمراني التي تمت في تلك الفترة.

وفي عام ١٩٤٠ صدر القانونان رقم ٥١، ٥٢ الأول خاص بعملية تنظيم المباني داخل الكتلة السكنية الثاني خاص بعملية تقسيم الأرض الفضاء بهدف إقامة مساكن عليها وقد سبق مناقشة هذا القانون ضمن قانون التخطيط العمراني.

القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠:

جاء هذا القانون مرتبطا بلائحة التنظيم السابق تناولها بعاليه والصادرة بالأمر العالي عام ١٨٨٩ ومكملا لها، ويكون تطبيقهما معا حيث كانت الشروط الواردة بهذه اللائحة لا تتعلق إلا بالطرق العامة وخطوط التنظيم، أما القانون المذكور فقد تناول تنظيم المبنى ذاته، فاشترط عدم إنشاء أي مبنى أو تعديله إلا مع مراعاة بعض القواعد الخاصة حيث وضع حداً أقصى لارتفاع المبنى، وحداً أدنى لارتفاع كل طابق، كما حدد أبعاد الأفنية الداخلية سواء التي تطل عليها غرف معدة للسكن أو التي تطل عليها مرافق الوحدة السكنية، كما تناول بعض الاشتراطات التي تتعلق بنواحي الأمن والحريق.

ويتضح له بعد أن كان الأمر العالي قاصرا على الطرق العامة وخطوط التنظيم وبروز المباني، جاء قانون تنظيم المباني وتدخل في حرية المالك في استعمال ملكه بهدف وصول الضوء والهواء للمبنى بغرض إنشاء مسكن صحي لتحقيق مصالح السكان وكذلك وصول الضوء والهواء للطرق العامة بصورة كافية من أجل الصالح العام.

القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤:

صدر هذا القانون ليحل محل كل من الأمر العالي الصادر عام ١٨٨٩ وقانون تنظيم المباني رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ليجمع بين القانونين في قانون واحد، ويشمل نفس الموضوعات التي كان يتناولها كل منهما، وكذلك إضافة اشتراطات جديدة منها أنه لا يجوز للجهة الإدارية فرض اشتراطات في بعض المناطق، منها تحديد استعمالات الأرض، وتحديد طابع خاص أو لون خاص معين أو مادة خاصة بمظهر البناء، وتحديد مسافات للارتداد عن حدود القطعة أو إلزام طالب البناء بإنشاء بواكي وتوفير أماكن لوقوف السيارات وأماكن تكون مخابئ للغارات الجوية.وفي كل مرة كان التطوير يتم إما بإضافة اشتراطات تتناول تفصيلات أكثر أو تعديل اشتراطات سابقة بهدف الارتقاء بمستوى المبنى، وعلى هذا الأساس صدر القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢.

القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢:

تناول هذا القانون بعض الاشتراطات بالتعديل وأضاف شروط جديدة تتعلق بنواحي الإضاءة والتهوية.

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٩:

صدر القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ليحل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وصدرت لائحته بالقرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧، وقد تناول هذا القانون ولائحته التنفيذية الكثير من أحكام القانون السابق له بالتعديل، كما أضاف أحكاما جديدة لم تكن موجودة منق بل ولقد تعرض القانون ١٠٦ لكثير من التعديلات لدرجة أن اختلط الأمر على كثري من المتعاملين به في كثير من أحكامه في العديد من الحالات.

ويتناول هذا القانون ولائحته النواحي الإدارية والهندسية. (الدكتور أحمد خالد علام، والدكتور محمد إبراهيم قشوة - قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني - ص ١٤٩ وما بعدها)

التعديلات التي صدرت بعد صدور اللائحة:

التعديل الأول:

صدرت اللائحة التنفيذية للقانون المذكور بالقرار ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ تشمل ضمن ما تشمل أحكام انتقالية لمدة سنتين وأحكام مؤجل تنفيذها لنفس المدة كما سبق ذكره.

وعد انتهاء مدة السنتين كان المفروض أن تلغى الأحكام الاتفاقية ويسري العمل بالأحكام المؤجل تنفيذها، ولكن صدر قرار وزاري في مارس ١٩٨٠ يحدد العمل بالأحكام الانتقالية مرة أخرى وتأجيل الأحكام المؤجل تنفيذها.

التعديل الثاني:

صدر القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي ألغى أحكام الباب الأول الواردة بالقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التي تختص بلجان توجيه استثمارات أعمال البناء وما يترتب عليه من اختصاصات هذه اللجان ونظام سير العمل بها فضلا عن إلغاء بعض الأحكام الخاصة بالعقوبات. (م ٢١). المترتبة على مخالفة لجان توجيه الاستثمارات.

التعديل الثالث:

صدر قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وصدرت لائحته التنفيذية بالقرار الوزاري رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، وقد ألغت هذه اللائحة الأحكام الانتقالية والمؤجلة والواردة بلائحة قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التنفيذية والتي كانت تختص بعروض الطرق والكثافة البنائية وارتفاعات المباني والحجوم والبروزات وصدرت ضمن هذه اللائحة أحكاما انتقالية أخرى لنفس هذه المجالات فيما عدا الطرق.

التعديل الرابع:

صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ لتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وذلك فيما يختص بلجان التظلمات والجان الاستئنافية حيث ألغيت هذه اللجان نظرا لورودها بقانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، مع إضافة نص آخر يلزم طالبي البناء بإقامة لافتة تتضمن جميع البيانات الخاصة بالترخيص وذلك في موقع البناء عند الإنشاء أو التعلية:

التعديل الخامس:

صدر قرار وزاري رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بعروض الطرق وإضافة النص الخاص بلافتة البناء وكذلك تعديل بعض الأحكام الخاصة بإعفاء مبنى بذاته من قيود الارتفاع.

التعديل السادس:

صدر القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل بعض أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما يختص بتقديم طلب لوقف الإجراءات التي تتخذ ضد المخالفين للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حتى يونيو ١٩٨٥ وذلك مقابل توقيع غرامة على المخالفة تتراوح بين ١٠: ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة.

التعديل السابع:

صدر القرار ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بطلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها ومواعيد البت فيها.

التعديل الثامن:

صدر القانون ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بتعديل بعض أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل للقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بوقف الإجراءات التي تتخذ ض المخالفين حيث امتدت فترة السماح حتى ٧ يونيو ١٩٨٧.

التعديل التاسع:

صدر القرار الوزاري ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ وذلك فيما يختص بطلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها.

التعديل العاشر:

صدر القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك فيما يختص بإجراءات الترخيص ومراحله وتوفير أماكن وقوف (إيواء) السيارات وتركيب المساعد ونماذج عقود بيع أو إيجار الوحدات التي تتضمن بيانات الترخيص وإنشاء جهاز تفتيش فني وإعطاء المختصين صفة الضبط القضائي والإجراءات المتبعة نحو الأعمال المخالفة والعقوبات المقررة.

التعديل الحادي عشر:

صدر القرار الوزاري رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على ضوء صدور القانون الأخير وذلك فيما يختص بالمسطحات الكلية للوحدة السكنية بمختلف مستويات الإسكان، وكذا الحد الأدنى لعرض الطريق وارتفاعات المباني والكثافة البنائية وبروزات المباني وذلك كأحكام انتقالية لحين اعتماد المخطط العام للمدن والقرى موضوع التنفيذ.

التعديل الثاني عشر:

وفي شهر يونيو سنة ١٩٩٦ صدر القانون المعدل الخامس ١٩٩٦/١٠١ الذي كان يحمل بين طياته خطة المشروع المصري الجديدة في معالجة قوانين المباني عن طريق تخفيف العقوبات الجنائية والتجاوز والتسامح في تصحي أعمال المباني المخالفة التي لا تستأهل الإزالة، بهدف زيادة المعروض من المباني

لحل مشكلة الإسكان، التي تحتل الأولوية المطلقة في اهتمامات الدولة، على المستويين القومي والمحلي.

التعديل الثالث عشر:

وفي شهر أكتوبر سنة ١٩٩٦ صدر الأمر العسكري ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم، وذلك نتيجة انهيار عمارة مصر الجديدة المعروفة وقد شدد المشرع العقاب في الأمر العسكري هذا.

التعديل الرابع عشر:

وفي شهر فبراير سنة ١٩٩٨ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات في أنحاء جمهورية مصر العربية.

التعديل الخامس عشر:

وفي شهر يوليو سنة ١٩٩٨ صدر الأمر العسكري ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات وبعض الأحكام الخاصة بتعلية المباني وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية، وقد زاد هذا الأمر على قرار رئاسة الوزراء السابق عليه، أنه جرم الأفعال المخالفة بفرض جزاء جنائي عليها، دون الاكتفاء بالجزاء المدني والتأديبي، واعتبارها باطلة بطلانا مطلقا مع اتخاذ الإجراءات التأديبية في الحال ضد كل مسئول عن الموافقة المخالفة.

التعديل السادس عشر:

وفي شهر يناير سنة ٢٠٠٤ صدر أمر رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية، وعلى وجه الخصوص الإلغاء الجزئي للأمر العسكري ٤ لسنة ١٩٩٢ بشأن أعمال تخريب وهدم المباني، والإلغاء الكلي للأمر العسكري ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم الذي كان قد شدد العقاب على بعض الجرائم.

التشريع الثالث والأخير وهو قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ :

والذي ألغى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤م في شأن المصاعد الكهربائية، القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٧٦م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة (١٣ مكرر) منه، وقانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢م، والفصل الثاني من الباب الثاني والفصل الثاني من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما يلغي كل حكم في أي قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق.

الهدف من التشريعات الخاصة بالمباني:

تهدف التشريعات الخاصة بالمباني والإسكان إلى الإشراف على إقامة المباني والمساكن واستيفائها الأسس والمعايير اللازمة لتوفير متطلبات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان، بالإضافة إلى مساعدة المخطط عند تحضير التخطيط العام ولائحة تخطيط المناطق وتقسي الأراضي الفضاء لأى مدينة في التحكم في الكثافة السكانية والاستخدام الأمثل للأرض وإضفاء النواحي الجمالية على المنشآت المعمارية والأحياء السكنية.

لذلك تتناول قوانين المباني والإسكان في معظم الدول الشروط والمواصفات الواجب توافرها ومراعاتها في تصميم المبنى وإنشائه، كما تتنازل مواصفات مواد البناء المستعملة، ووسائل توفي الإضاءة والتهوية الطبيعية، والوقاية من أخطار الحريق، ووسائل الصرف الصحي والتوصيلات والتركيبات الصحية الداخلية، وشروط السلالم بأنواعها المختلفة، والعزل الحراري والصوتي، وضمان تزويد المبنى بالمياه الصالحة للشرب، وغير ذلك من الاحتياجات اللازم توفيرها لأمن وصحة السكان.

وفي الدول الصناعية تنفصل قوانين المباني عن قوانين الإسكان، حيث تهتم الأولى بسلامة وأمن المبنى، بينما تهتم الثانية بالنواحي الصحية، أما في الدول النامية ومن ضمنها مصر فيضم التشريعان قانون واحد يسمى قانون تنظيم المباني يشمل الناحيتين السابقتين، وقد يضم هذا القانون أيضا خطوط تنظيم الطرق وبعض المعايير التي تتعلق بالنواحي التخطيطية والجمالية. (المرجع السابق علام ص١٤٩)

تصنيف قوانين المباني والعمران:

قوانين المباني والعمران ما هي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري، يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام، وهى ذات طابع إداري لا عقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية إدارية. (الدكتور / ماجد الحلو - البيئة العمرانية بين الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية - مجلة الدراسات القانونية - جامعة بيروت - تموز ١٩٩٨ - المجلد الأول ص٢٤، الدكتور / غنام محمد غنام - المسئولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء) - مجلة الحقوق الكويتية - س١٩ - ع٣ - سبتمبر ١٩٩٥ - ص١١، دكتورة / هدى حامد قشقوش - المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء - دراسة مقارنة - الطبعة الثانية ١٩٩٦ - ص١٢٢)

تقسيم الإسكان:

غالباً ما تنص قوانين الإسكان من دول العالم على الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية والعناصر التي تتكون منها وقد صار المشرع المصري على هذا النهج حيث نص في لائحته التنفيذية لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والصادرة تحت رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ على أن:

مادة (٩٣):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.

مادة (٩٤):
يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرف سكنية	٧,٥	٢,٥
دورة مياه	٠,٨٠	٠,٩٠
مطابخ	٣,٠٠	١,٥٠
حمامات	١,٥٠	١,٢٠
غرفة الحارس	٥,٠٠	٢,٠٠

مادة (٩٥):
يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.
مادة (٩٦):
يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:
(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.
(١٠٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).
وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية.
ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.
ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية

أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

ويجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:

في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ٠,٩ من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر.

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (٩٧):

يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب ٨٠ سم

المطابخ والحمامات ودورات المياه ٧٠ سم

المحلات التجارية ١٠٠ سم

الجراجات ٢٨٠ سم

مادة (٩٨):

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	--
	داخلي	٠,٢٥ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م٢ أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر

حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	٢,٥م	--
	داخلي	٢,٥م	٧,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ١٠م ١٠م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٢٠م ١٢,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م^{٢} لكل ١٠م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (٩٩):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (١٠٠):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧سم القائمة لا تزيد عن ١٧سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة ٢,١ متراً.

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

سريان أحكام المادة ٣٨ من الباب الثالث من قانون المباني الجديد على كافة المباني:
تسري أحكام المادة ٣٨ من الباب الثالث من القانون الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على كافة المباني في جمهورية مصر العربية، سواء كانت داخل كردون المدن أو خارجها داخل الحيز العمراني للقرى أو خارجه.
سريان أحكام المادة ٣٨ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة:
يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزداد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة).
ويؤدي طالب الترخيص تأمينا ٠,٢ ٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصيص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ولا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبني المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.
ويستثني من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.
وقد قضت محكمة النقض بأن: "المستفاد من حظر المادة الرابعة من القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤، منح تراخيص للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها في مجموعها عن ألف جنيه للمبنى الواحد في السنة الواحدة وما تجري عليه الدولة من تحديد قيمة ما يصرح بإقامته من أبنية عاما بعام فتزيد تلك القيمة تارة وتنقصها تارة أخرى وفقا لاحتياجات المشروعات الإنتاجية من مواد البناء، أن المشرع لا يؤثم فعل من تقصر موارده فتطيل مدة إقامته للبناء - دون تحايل على القانون - بحيث لا تزيد قيمة ما تم منه في السنة الواحدة عن ألف جنيه. لما كان ذلك، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه حقق واقعة الدعوى فخلص إلى أن قيمة البناء الذي أقامه الطاعن منذ صدور رخصة البناء من الجهة القائمة على أعمال التنظيم في ١٩٦٥/٣/٢٢ حتى تاريخ معاينة المبنى في سنة ١٩٦٧ لم تبلغ ألف جنيه فإنه وقد انتهى على الرغم من ذلك إلى إدانة الطاعن يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.... الخ " (نقض جنائي طعن رقم ٢٤٦ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١)
وقضت أيضا محكمة النقض بأن: "لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي دينت الطاعنة على مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه " فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر

بتشكيلها وتحيد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص، كما نص في المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطا لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة، ولما كان مؤدى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالا غير مؤثمة" (الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٢)، وبأنه " لما كان مناط تطبيق أحكام المادتين ١/١، ٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في حق الطاعنة يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبله ويوجب نقضه والإعادة " (الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٢)، وبأنه " لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه " فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أ ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص"، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه "ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني... وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي "، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن ط تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحق الصالح العام في حالة الموافقة على صفة الإعفاء.. وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفي حالة التصديق على قرار الجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة "، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين ألف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفا للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه " (الطعن رقم ١٨١١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٢)

ويجب أن نلاحظ أن إذا كان العمل يقتصر فقط على طلاء لواجهة المبنى قائم أو هدماً فإنه لا تلزم موافقة اللجنة سالفة الذكر لأن الطلاء لا يكون من قبيل إقامة مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى.

ويسري حكم المادة ٣٨ على المباني الخاضعة للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والخاص بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار:
المشروعات المنشأة طبقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ (الملغي) بإصدار قانون الاستثمار تعتبر من مشروعات القطاع الخاص أياً كانت الطبيعة القانونية للأموال المصرية المساهمة.
وقد جاء أيضاً القانون الجديد والخاص بضمانات وحوافز الاستثمار والمسمى رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وأخضع المباني التي تقيمها الشركات الخاضعة لأحكامه لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦. والذي عُدل بموجب القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبالتالي فتخضع للمادة ٣٨ من القانون سالف الذكر.
وقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار على أن:
"تسري أحكام هذا القانون على جميع الشركات والمنشآت، أياً كان النظام القانوني الخاضعة له، التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، لمزاولة نشطاها في أي من المجالات الآتية:........ ".
وعلى ذلك المادة ٣٨ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تسري على المباني المذكورة إما إذا كانت الشركة من شركت القطاع العام فإنها لا تخضع لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ طبقاً لما سلف ذكره.
تسري المادة ٣٨ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على المباني النقابية التي تقام بمعرفة النقابة:
يسري حكم المادة ٣٨ من قانون المباني الجديد على النقابات سواء كانت نقابات فرعية أو مركزية طالما لم يكن هناك نص خاص ينظم هذه العملية وحتى الآن لم يصدر نص قانوني في أي نقابة ينظم عملية البناء، ومن ثم يسري حكم المادة ٣٨ على النقابات.
يسري حكم المادة ٣٨ من قانون المباني الجديد على الأحزاب:
ذهب رأى بأن المباني التي تقيمها هذه الأحزاب تخضع لحكم المادة ٣٨ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وذلك لأن الحزب بطبيعته في أغلب الأحيان يكون حزب معارض بالإضافة لأنه لا يعتبر مؤسسة عامة أو هيئة عامة أو حتى وحدة من وحدات الحكومة.
لا تخضع المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام لشرط الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء:
يجب الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء المنصوص عليها بالمادة (٤) من اللائحة التنفيذية قبل إقامة أي مبنى أو تعديل المبنى وترميمه إذا كانت قيمة الأعمال تزيد على خمسة آلاف جنيه وهذا لا يسري على المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام.
ويعد من المصالح الحكومية الهيئات العام، وقد قضت المحكمة الإدارية بأن:
"إن الهيئة العامة هي مصلحة عامة تقوم على مرفق من مرافق الخدمات العامة التي يجب على الدولة توفيرها لمجموع الشعب وقد خلع عليها المشرع الشخصية الاعتبارية لغرض معين أفصحت عنه المذكرة

الإيضاحية للقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ المتقدم ذكرها وهو توفير بعض الاستقلال والمرونة في إدارة هذه المرافق وتجنيبها البطء والتعقيد وليس من شأن منح هذه الشخصية فصم العلاقة بين الحكومة وبين المرفق، ذلك أن استقلال الهيئات العامة استقلال محدود مقيد بوصاية الدولة عليها، فهى لا تزال مصلحة عامة، ومن ثم تدخل في مدلول لفظ (الحكومة) الوارد في المادة ١٢ من القانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ بتقرير رسم دمغة المشار إليها" (طلب التفسير رقم ٣ لسنة ٣ق بتاريخ ١٩٧٣/٥/٥)

وقد أفتى أيضا بأن: "المشرع أعفى الحكومة بمقتضى المادة ٥٠ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ في شأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية بنص صريح في عبارته قاطع في دلالته من أداء الرسوم القضائية - الهيئات العامة لا تخرج عن كونها مصالح حكومية منحها المشرع الشخصية الاعتبارية وكفل لها استقلالا اقتضته طبيعة المرافق القائمة على إدارتها، ومن ثم تدخل في عموم لفظ (الحكومة) المنصوص عليها بالمادة (٥٠) آنفة البيان ويتحقق في شأنها تبعا لذلك مناط الإعفاء المنصوص عليه في هذه المادة إعفاء الهيئة العامة للإصلاح الزراعي من الرسوم القضائية على الدعاوى التي ترفعها، وذلك تأكيدا للإفتاء السابق للجمعية في هذا الشأن والصادر بجلسة ١٩٨٣/٣/٢ - التزام الهيئة بتنفيذ ما يصدر من الأحكام واجبة النفاذ في شأن المصروفات القضائية إعمالا لمقتضاها ونزولا عن حجيتها الملزمة - التظلم من الرسوم القضائية استحقاقا ومبلغا وأداء نظم القانون إجراءاته وهو ما ينسلخ عن اختصاص الجمعية العمومية، ومن ثم على الهيئة ولوج سبيل التظلم من الرسم القضائي بإجراءاته المقررة والاستدلال به بفتوى الجمعية العمومية التي تظاهر موقفها" (فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع رقم ٦٥٦ - جلسة ١٩٩٢/٦/٢١ بتاريخ ١٩٩٢/٧/٨ ملف رقم ٢٢٣٧/٢/٣٢)

ولكن محكمة النقض الدائرة الجنائية لم تعتبر الهيئة العامة من المصالح الحكومية، وعلى ذلك قضت بأن:

"يجري نص المادة (٥٠) من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية بأنه " لا تستحق رسوم على الدعاوى التي ترفعها الحكومة فإذا حكم في الدعوى بإلزام الخصم بالمصاريف استحقت الرسوم الواجبة الأداء "، ولما كانت هيئة النقل العام تعتبر هيئة مستقلة لها شخصية معنوية وميزانية مستقلة عن ميزانية الدولة وهى من ثم ليست مصلحة من مصالح الحكومة، فإن حكم المادة ٥٠ سالفة الذكر لا ينصرف إليها ولا تعفى بالتالي من أداء الرسوم المقررة عما ترفعه من دعاوى ويكون ما قدره الحكم المطعون فيه من الرسوم وألزم به الطاعن بصفته (رئيس مجلس إدارة هيئة النقل العام بالقاهرة) بمناسبة خسرانه الحكم الابتدائي القاضي بالتعويض صحيحا في القانون. (الطعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٤/١/٢٧)، وبأنه " وحيث أن مبنى الدفع المبدي من النيابة العامة أن الهيئة الطاعنة لم تسدد قبل إيداع صحيفته أو خلال الأجل المقرر له مبلغ الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات في حين أنها ليست معفاة من أداء الرسوم القضائية التي نص عليها القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية لأن الهيئات العامة لا تدخل في مدلول لفظ الحكومة الوارد بنص المادة ٥٠ من ذلك القانون، وحيث أن هذا الدفع سديد، ذلك - أن

المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أوجب بنص المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أو خلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلا، وكان لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها لأن إجراءات الطعن من النظام العام ولا يعفى من أداء الكفالة إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية، وإذ كان الإعفاء من تلك الرسوم المقرر بنص المادة ٥٠ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ على ما سلف بيانه مقصورا على الدعاوى التي ترفعها الحكومة دون غيرها من أشخاص القانون العام التي لها شخصيتها الاعتبارية المستقلة ميزانيتها المستقلة، وكانت هيئة السلع التموينية الطاعنة عملا بالقرار الجمهوري رقم ١١٨٩ لسنة ١٩٦٨ الصادر بإنشائها من الهيئات العامة ولها شخصية اعتبارية وميزانية مستقلة ويمثلها رئيس مجلس إدارتها ولم يضع المشرع نصا خاصا بإعفائها من رسوم الدعاوى التي ترفعها فإنها تكون ملزمة بإيداع الكفالة المقررة بنص المادة ٢٥٤ مرافعات قبل إيداع صحيفة الطعن بالنقض أو خلال أجله وإذ لم تفعل فإن الطعن يكون باطلا" (الطعن رقم ٤٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٣/١/١٨ مدني)

صيانة وترميم العقارات
وهدم المنشآت الآيلة للسقوط
يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:
إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه.
إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.
إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.
الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.
التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.
استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.
كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:
إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر.
صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلمبات المياه.
إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير.
ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم - الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.
ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:
إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.
تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح.
أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.
وتشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:
عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً في مجال تدعيم وترميم المنشآت
(رئيساً)

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت) (عضواً)
مهندس ممثل للجهة الإدارية (مقرراً)
وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.
وتختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.
وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:
عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).
اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.
تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.
صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.
أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.
وتُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.
وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.
ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال - دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.
وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.
وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

ويخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

ويجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (٩٠) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.

وطبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

ويتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:

حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.
اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.
وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.
اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:
تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.
تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.
إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.
أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.
وقد نصت المادة (٤٠) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن " تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة الموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون.
ويقدم طلب الحصول علي الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.
وفي جميع الأحوال لا يترتب علي منح الترخيص أو بتجديده أي مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.
ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلها بالاشطراتات التخصصية والبنائية الخاصة والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص."
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم:
يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.
رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب.

تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ.
مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية:
طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
رسومات الواجهات.
مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.
وقد قضت محكمة النقض بأن: "وحيث أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت في فقرتها الأولى على أنه " فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر في أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق "، ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه " يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها في مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد في السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص على موافقة اللجنة ". لما كان ذلك، وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني قد نصت على وجوب أن تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقصاها أربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب وأن الترخيص يعتبر ممنوحا إذا لم يصدر خلال هذه المدة بما مفاده بعد صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٦ وجوب حصول موافقة اللجنة بالنسبة للمباني التي تزيد قيمتها على الألف جنيه - قبل تقديم طلب الترخيص إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم. لما كان ذلك، وكان وزير الإسكان والمرافق - قد أصدر قراره رقم ٥٢١ لسنة ١٩٦٤ بشأن إجراءات لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء إعمالا لحكم المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ويبين من هذا القرار أن اللجنة تشكل من ستة أعضاء يرأسها وكيل الوزارة المساعد لشئون المباني وأنها تجتمع كل شهر بناء على دعوة من رئيسها ويلزم لصحة اجتماعاتها حضور الأغلبية المطلقة للأعضاء ولها أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من أصحاب الشأن للمناقشة أو للاستماع لوجهة نظره ولا يكون قرارها صحيحا إلا إذا صدر بالأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء وبعد اعتماده من نائب الوزير إلى غير ذلك من الأوضاع والشروط التي وردت بالقرار المذكور، ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر في مدوناته أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة بالأوضاع السابقة - وهو ما لا ينازع فيه الطاعن - وبالتالي كان محظورا على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في منحه الترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما انتهى إليه الحكم في هذا الخصوص سليما ويتفق وصحيح القانون فإنه يفرض أن ما أثاره الطاعن في الشق الأول من وجه النعى قد أبداه محكمة ثاني درجة فذلك لا يعدو أن يكون في واقع الدعوى دفاع

قانوني ظاهر البطلان لا يعيب الحكم التفاته عن الرد عليه. (الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ جنائي)

كما أن الحصول على إذن مادي سابق (الترخيص) **Lautorisation ou permis mateialisme** في مجال البناء والتعمير له دور فعال وبارز كأحد مظاهر تقييد النشاط الفردي، حفاظا على الأهداف التقليدية للنظام العام وما استجد من أهداف، فضلا عن كونه عمل إداري وقانوني معا، ومستند قانوني رسمي، ولكن ليس له قوة التنفيذ فقد يمتنع مالك البناء عن تنفيذ مشروع دون أن يمتنع عن تنفيذ قرار الترخيص والذي أضفى على مشروع البناء مشروعيته، ولابد من فرض نظام الترخيص أو الإذن السابق بالقدر الضروري اللازم، مع مراعاة عدم اشتراط اللائحة ضرورة وجوده وتقريره فيما يتعلق بممارسة الحريات العامة الأساسية المحدد والمعرفة التي كفلها الدستور والقانون. (الدكتور محمود سعد الدين الشريف - أساليب الضبط ص٧٨ وما بعدها - الدكتور عبد الرؤوف بسيوني - نظرية الضبط ص١٤٣)

المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء:

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية:

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.

صورة من بطاقة الرقم القوم لمن سيصدر الترخيص باسمه.

حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.

حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.

شهادة صلاحية الأعمال الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.

وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.

لا يجوز إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:

لا يسمح بأي حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقاً لأحكام المادة ٦٠ من القانون.

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به

المستندات الآتية:
المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من هذه اللائحة.
صورة من الترخيص السابق الصادر للعقار والرسومات المعتمدة.
شهادة من مهندس أو مكتب هندسي تفيد بأن النظام الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعباء التعلية المطلوبة.
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦:
طلب ترخيص طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
سند الملكية.
صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص.
قرار نهائي بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادة (٩٠) من القانون.
تقرير من مهندس موضحاً به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة.

إجراءات إصدار الترخيص

تنص المادة ٤١ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص، وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء في مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما في الفقرة الأولي وإجراءات إصدار الترخيص."

وتنص أيضاً المادة ٤٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلي طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه علي البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص."

إجراءات إصدار التراخيص:

أ- يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.

ب- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

جـ- يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.

د- يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

هـ- تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

و- يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة

والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقاً للنموذج المرفق.

ز- يتم إعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

ح- للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول - طبقاً للنموذج المرفق - على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوم، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال ٢١ يوم من تاريخ ورود الإستيفاءات المطلوبة.

ط- إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

ي- يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

ك- في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ١١١ من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.

تنظيم المباني
تنص المادة ٣٩ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
" يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.
وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه."
المقصـود بالترخيــص :
الترخيص هو تصرف يسمح بالعمل، ومن ثم فهو أحد الإجراءات الوقائية تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكنى أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة، وهذه الرخصة تكون حجة ومستند بين المتعاقدين في حالة التعاقد على تمليك العقار تحت الإنشاء، إذا تم التعاقد بعد صدورها، وأتيح للمتعاقد المتملك الاطلاع عليها. (دكتور محمد جبريل - ص١٠ - دكتور إبراهيم عثمان بلال - تمليك العقارات تحت الإنشاء في القانونين المصري والفرنسي رسالة دكتوراه جامعة الإسكندرية - ص١٢٠)
ورخصة البناء تعد في القانون المصري من ضمن القانون العام لأنها تنظيم فني خاص لأعمال البناء صادرة عن جهة إدارية وبشروط وقواعد وإجراءات وضعها القانون.
وقد عرفت محكمة القضاء الإداري الترخيص بأنه "تصرف إداري يتم بالقرار الصادر بمنحه هذا التصرف مؤقت بطبيعته قابل للسحب أو التعديل، غير قابل للإلغاء أمام هذه المحكمة متى تم وفقا لمقتضيات المصلحة العامة، ولم يكن مشوبا بعيب إساءة استعمال السلطة، سواء أكان الترخيص مقيدا بشروط، أو محددا بأجل أم لا، ولا يجوز في هذه الحالة العن في قرار السحب قبل انقضاء الأجل، أو مراعاة الشروط المقررة إلا لعيب إساءة استعمال السلطة." (الدعوى رقم ١٠٤ لسنة ٦ق بتاريخ ١٩٥٥/٢/٧ مجموعة مجلس الدولة لأحكام القضاء الإداري س٩ القاعدة ٢٥٥ المكتب الفني ص٢٨٢)
بعــض ضوابــط الترخيــص:
لا يجوز للمشرع أن يفرض نظام الترخيص على أنواع النشاط الفردي، التي يتعارض تقييدها به مع الدستور والمبادئ القانونية العامة المتفق عليها، فإذا نص الدستور أو القانون على ضمان حرية من

الحريات، دون أن يخضع النشاط المتعلق بهذه الحرية لنظام الترخيص أو الإذن المسبق فإنه لا يجوز للإدارة أن تفرض هذا النظام، وإلا كان تصرفها غير مشروع ومخالف للقواعد العامة، لأن سلطة المشرع في تنظيم ممارسة الحريات والحقوق الفردية مقيدة في الأصل - بحسن التوفيق بين المصالح الخاصة الفردية والمصلحة العامة تبعا لنوع الحريات والحقوق التي يراد تقييد ممارستها - وليست سلطة تقديره إلا استثناء.

ويعتبر الترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية، لتحقيق غايات النظام العام التي تهم الكافة، مما يمكن القول معه بأنه وسيلة من وسائل التقنية الإدارية، أو إجراء من إجراءات الضبط الإداري (وفي ذات الوقت عملا قانونيا، لتحقيق غاية محددة سواء تمثل في صورة طلب إداري – تقدم به ذوي الشأن للإدارة، ووافقت عليه بعد استيفائه للشروط المطلوب أو تمثل في التصريح أو الترخيص الذي تمنحه سلطة إدارية ما لتشييد مبنى جديد أو أكثر ترميم وتحديث مبنى قائم أو أكثر، للتأكد من مطابقة المشروع المزمع إنشاؤه لكل القواعد والتشريعات الخاصة والمرتبطة بعملية الإنشاء والتشييد.

(دكتور محمود عاطف البناء - حدود سلطات الضبط الإداري ص٤٨٠ - محمد الطيب عبد اللطيف - نظام الترخيص والأخطار - ٣٥٣ – enir jacquota droit de l'urbanisme, OP. CIT, alinea p. ٤٤٥-٤٥٤ et aussi: J-pgilli et aut.,: les grands ets du droir de l'urbanisme ٣ ed. Sirey, (Paris, ١٩٨٩. P.١٩

التمييز بين الترخيص الإداري وترخيص البناء:

قضت المحكمة الإدارية بأن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في إسناد النتيجة التي انتهى إليها إلى سببها الصحيح، وأقام بنائه، على أن الترخيص تصرف إداري موقوت بطبيعته قابل للسحب والتعديل في أي وقت متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، فخلطت بذلك بين الترخيص المؤقت الذي تصرح فيه الإدارة لصاحب الشأن بالانتفاع بمال من الأموال العامة التي تتولى إدارتها، والذي لها حق إلغائه في أي وقت لاعتبارات الصالح العام وحسن سير المرافق العامة، وبين الترخيص الذي تصرح فيه الإدارة ملتزمة بأحكام القوانين واللوائح لصاحب الشأن بالبناء على ملكه الخاص فإن الحظر المذكور قد أصاب الحق بما انتهى إليه من رفض طلب الطاعن وقف تنفيذ القرار الساحب للترخيص لفقدانه ركن الجدية. (الطعن رقم ١٢٢٣ لسنة ٢٥ق. ع جلسة ١٩٩٢/٣/١٦)

لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

تناولت الفقرة الأولى من المادة عدة أفعال لا يجوز إنشائها إلا بعد الحصول على الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، وسوف نلقي الضوء على هذه الأفعال كما يلي:

إنشـــاء مبـــانى

- المقصود بالمبنى:

كل شيء متماسك من صنع الإنسان، واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط المقام من طوب وأسمنت أو حمرة يعتبر بناء إن اتصل بالأرض اتصال قرار، وكذلك إن أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة وأسمنت، أو من المسلح، أو من الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن، أو هو كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه. (عبد الناصر العطار - مرجع سابق - ص٦٤٩ وما بعدها - حامد الشريف - أحكام المباني في التشريع المصري - ص٥٣)

وقد عرفه البعض الآخر بأنه " مجموعة من المواد أياً كانت نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا، أو كل هذا معا، وشيدته يد الإنسان، وتتصل بالأرض اتصال قرار، ويعرفوه بتعريف آخر بأنه مجموعة من مواد البناء على سبيل القرار فاندمجت في الأرض، سواء أقيمت فوق سطح الأرض أو أقيمت في باطنها. (السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني)

وقد عرفت محكمة النقض المبنى بأنه "المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له. لما كان ذلك، وكان الحكم لم يستظهر بداءة ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون (بالدور الثاني) وما إذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذي لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة. (الطعن رقم ٨٧٩ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٣)، وبأنه " إن المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال ايا كان نوعه، وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كليه من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بيان الدليل الذي عول عليه في قضائه بالإدانة على مجرد الإحالة إلى الأوراق وأقوال محرر المحض الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدى تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، ودون أن يستظهر في مدوناته ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب الذي يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على الواقعة التي صار إثباتها في الحكم بما يوجب نقضه والإعادة (الطعن رقم ٩٢٢١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧)

الحظر المنصوص عليه بالمادة رهن بإقامة البناء أو الأعمال لا بملكيتها:

مناط الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء في أرض غير مقسمة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني، وكذا الإلزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهنا بإقامته لا بملكيته بحسب صريح

نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني، فقد كان واجبا على المحكمة أن تنفي فعل البناء عن المطعون ضده حتى يستقيم قضاؤها ببراءته.... الخ. (الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥)

العناصر الثلاثة المكونة للمبنى:

يتضح لنا من تعريف المبنى بأنه يتكون من ثلاث عناصر وهم:

الأول: المادة المكونة للمبنى أو البناء:

يشترط لتميز المبنى عن غيره من الهياكل والنماذج البنائية والمعمارية المقامة أن تكون المادة مكونة له من الأشياء أو المواد المتماسكة، مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء، أو كانت هذه المادة مشكلة من الأسمنت المسلح، أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب فالمباني والمنشآت قبل تشييدها في الأرض كانت جملة من مواد البناء وأدواته مكونة للمبنى مهما كان الغرض منه، فهى عبارة عن كميات من الطوب والرمل والأسمنت والجير والجبس والخشب والحديد والأحواض والأدوات الصحية وغيرها من مواد البناء، حينئذ تعد من المنقولات، ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض، وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت. (السنهوري - المرجع السابق - ص٢٤)

الثاني: الباني أو المشيد أو صانع البناء:

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي، أي بصنع صانع بأن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده، وهو ما نطلق عليه وصف (البَناء) أو الباني أو المشيد أو صانع البناء، حتى وإن تدخلت التكنولوجيا ودواعي التقدم بمعداتها وأدواتها الحديثة.

ولا يعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك من الرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحوائط والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها، حتى وإن اتصلت بالأرض اتصال قرار. (دكتور عبد الناصر العطار - المرجع السابق - ص٦٥٠)

الثالث: ثبات البناء واستقراره:

يشترط أيضاً يكون المبنى ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، أو بحيث يمتزج الاثنان ويتصلان الأرض اتصال قرار، فكان له أصل وقرار، وعليه فلا تندرج المصاعد الكهربائية وما شاكلها تحت مدلول البناء باعتبارها من ضمن العقارات بالتخصيص.

ويرى البعض أن اندماج المباني والمنشآت في الأرض اندماجا ثابتا لا يزول إلا بالفك أو الهدم شرط ضروري وكاف لإضفاء صفة العقار عليها، فلا يشترط أن يكون مالك الأرض نفسه هو مشيدها، ولا أن تكون مشيدة على سبيل الدوام فقد تكون مؤقتة ويضفى عليها وصف العقار كالمعارض، ومساكن العمال.

وثبات المبنى واستقراره، أو الاتصال بالأرض قد يكون مباشرا أو غير مباشر، مباشراً: متى قام الباني ببنائه مباشرة على سطح الأرض، أو بالحفر وعمل أساسات وخوازيق وجسات للأرض بدون وجود أي أدار للمبنى سابقة عليه، وغير مباشر: متى تم بطريق غير مباشر كبناء حجرات أو شقة أو أدوار علوية في دور علوي متصل بالأدوار السفلى، ثم يتصل بالأرض اتصال قرار.

ومن ثم لا يعتبر بناء مد الأسلاك وإقامة حوائط من الخشب على الأرض أو في دور علوي أو إقامة منزل كامل من الخشب أو الحديد على الأرض، وإن أطلق عليه في عرف الناس وصف البناء وكان من صنع الإنسان ومتصلا بالأرض اتصال قرار مادام أنه غير ثابت أو مستقر، ولا يعتبر رص الإنسان للطوب أو الحجارة على هيئة سور أو جدار بناء، أو وضع الرمال على شكل معين بناءاً كاملاً بينما يدخل في مدلول البناء وتكون عقار بطبيعته أجزاء البناء المكملة له إذ لا يكون البناء كاملا بدونها حتى ولو كان فصلها وفكها عن البناء دون تلف فهى ثابتة مستقرة، كالأبواب والشبابيك والأقفال والميازيب والبلكونات والشرفات والمصاعد والأسوار الحديدية، والأدوات الصحية، وأنابيب المياه والغاز والكهرباء والمواسير المدفونة في باطن الأرض، حتى ولو عدت عن البناء بمسافة طويلة.... وغيرها، وأيضا ما كان مبنيا أو مشيدا فوق أسطح العمارات والمنازل من حظائر للطيور، أو أي هياكل خشبية أخرى، أو ما كان مشيدا في باطن الأرض كالأنفاق والسراديب ومترو الأنفاق ومحطات المترو، وغيرها من بناء حجرات تفتيش للصرف الصحي وأنابيب الغاز ومياه الشرب، أو كان مشيدا في مياه البحار والأنهار والمحيطات والقنوات من عمل قناطر أو خزانات أو سدود أو جسور أو كباري. (راجع في كل ما سبق دكتور محمد فنح الباب - النظام القانوني لأحكام البناء في مصر - ص١٣٨ - محمد عزمي البكري - المرجع السابق ص٥٧ - السنهوري - المرجع السابق - ص٢٥ وما بعدها - العطار – المرجع السابق - ص٦٥٠ – السنهوري ص٢٧)، ولا يهم نوع المبنى، فيستوي أن يكون عمارة أو منزلا أو فيلا، أو فندقا أو بنسوينا أو شاليها أو كبينة، كما لا يهم الغرض من المبنى، فيستوي أن يكون بغرض الإسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات أو الاستحمام مثل الشاليهات والكبائن أو العلاج مثل المستشفيات أو ممارسة مهنة أو حرفة، كمكاتب المحامين والمحاسبين وورش التجارة والمحال التجارية. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)

المقصــود بإقامــة الأعمــال:

إقامة الأعمال نشمل كل أعمال التالية على إنشاء المبنى الحديد وحفر أساساته لأول مرة سواء كان هذا المبنى يقام لأول مرة، أو كان موجودا بالفعل ثم تم هدمه وبناؤه من جديد. (الدكتور حامد الشريف - المرجع السابق - ص٥٥)، ورغم وجاهة هذا الرأى إلا أنه لم يحدد هذه الأعمال.

وذهب رأى آخر إلى أن إقامة المبنى أو المنشأة يعني إقامتها بكافة عناصرها، وإقامة توابعه المتفق عليها في العقد - كالحديقة وغرفة الحارس أو غرفة الكهرباء وغيرها من المنافع - بحيث تكون صالحة للاستعمال في هذا الوقت، حتى ولو بدون تشطيب، إذ المعتاد عندنا في مصر الاتفاق على تسليم المبنى

أو المنشأة بدون تشطيب، بحيث يتولى المتعاقد المتملك عملية التشطيب. (دكتور إبراهيم عثمان بلال - تمليك العقارات - ص١٣٤)
وذهب رأى ثالث إلى أن إقامة البناء تطلق ويراد بها أعمالا محددة منها مثلا إقامة الأسوار والسياحات والنصب التذكارية أو الجمالية والشرفات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشي وما شابه ذلك استنادا إلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية وذكرها لهذه الأمثلة. (دكتور محمد المنجي - ص٦٣ وما بعدها - المرجع السابق)
وإننا نؤيد هذا الرأى لكونه معقولا ومنطقيا في تحديده للأعمال قياسا على ما ورد بالمذكرة الإيضاحية، وهو ما يتسق مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني.
إلا أننا يجب أن نلاحظ بأن ما جاء بالمذكرة الإيضاحية هو على سبيل المثال وليس الحصر، ومن ثم قد يندرج أعمالا أخرى تعد من قبيل إقامة الأعمال.

توسيـــع المبـــانـــي:
توسيع المباني عبارة عن زيادة مسطح المبنى القائمة بالفعل، بإضافة مسطحات جديدة إلى حيز البناء القائم من قبل، بحيث يترتب على ذلك - بالضرورة - توسيع مسطح المباني عن المسطح الأصلي، كزيادة مسطح مبنى قديم مساحته ١٥٠م إلى ٢٠٠م، وذلك بإضافة مسطح محاور للبناء قدره ٥٠م عن طريق إقامة مبنى ملحق بالعقار الأصلي يضم إلى المسطح الأصلي بحيث يكونان بعد ذلك مسطحا واحدا أكثر اتساعا.
ويستوي فيه أن تكون أعمال التوسعة أفقية أو رأسية، توسعة أفقية كإزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين وجعلهما حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط بين شقتين وجعلهما شقة واحدة , توسعة رأسية كبناء سندرة داخل محل خاص بالمالك، وقد يدخل توسيع البناء في مناطق الردود أو المنازل، إذ يترتب على ذلك إضافة مسطحات غير مرخص بها. (دكتور محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص٢٠٥ وما بعدها – دكتور أشرف توفيق فرج - المرجع السابق ص٢٦ - وانظر المنجي)
تعليـــة المبـــانـــي:
يقصد بالتعلية زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها كإقامة طابق أو دور فوق عمارة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص، يستوي في ذلك أن تتمثل أعمال التعلية في مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم بالفعل، أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، إذ ليس من الضروري أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع به، وإنما يكفي في وجودها أن تشكل حملا على البناء القائم، حتى ولو كانت حظيرة للطيور من الطوب اللبن، أو إضافة أماكن الخدمات على سطح المنازل مادام أنها غير موجودة بالترخيص، إذ التعلية هي كل إضافة غير مسموح بها قانونا. (محمد عزمي البكري - المرجع السابق ص٦٠ – محمود عبد الرسول - المرجع السابق - وانظر الدكتور أشرف توفيق حيث أيدهما فيما ذهبا إليه)

والعلة في اشتراط الحصول على ترخيص بالتعلية، حتى ولو كانت المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص، أن المعروف في علوم الهندسة أن الأساسات الخرسانية الخاصة بكل مبنى من المباني القائمة، هي ذات قدرة محدودة على التحميل فوقها من الناحية الهندسية الفنية، بحسب قوة تحمل التربة وارتفاع وقطر ومسافات العواميد الخرسانية، وبصفة عامة معرفة ما إذا كانت اجتهادات التصميم تسمح بالتعلية من عدمه، فإذا أراد المالك تعلية المبنى بالمعنى السالف بإقامة دور أو دورين أو ثلاثة أداور أو أكثر، فإن ذلك يعني تحميل الأساسات الخرسانية بحمل أكبر قد لا تتحمله فإذا التزم المالك حكم القانون ولجأ إلى استصدار ترخيص بالتعلية، أمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الكشف على الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليته، ثم قياس مدى تحملها أو عدم تحملها التعلية المطلوبة، الأمر الذي يترتب عليه المحافظة على أرواح وأموال الناس من الخطر. أما إذا لم يلتزم المالك حكم القانون ولم يلجأ إلى استصدار ترخيص بالتعلية على النحو السالف، وإنما أجرى التعلية بدون الحصول على ترخيص - وغالبا تكون الأساسات لا تتحمل - الأمر الذي يترتب عليه تعريض أرواح وأموال الناس للخطر. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه " فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبينات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص....". وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه " ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني.... وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي "، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن " تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حال الموافقة على طلب الإعفاء. وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة "، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين ألف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفا للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه، ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة. (الطعن الجنائي رقم ١٨١١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٢)

وعلى ذلك فإن إعادة بناء حوائط وأسقف العقار تحتاج إلى ترخيص من الجهة الإدارية، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"لما كانت الفقرة الأولى من المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل قد نصت على أن " لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها وتعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون.... الخ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بإعادة بناء حوائط وأسقف العقار بدون ترخيص لا يكون مخالفا للقانون يكون قد أخطأ صحيح القانون." (الطعن رقم ١٧٣١٥ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٠٠٤/١/٨)

تعديـــل المبـــاني:

المقصود بالتعديل التدخل بالبناء أو بالهدم في بناء قائم بالفعل على نحو يغير من معالم البناء الأصلية كهدم غرفة بالدور الأرضي وتحويلها إلى محل أو مخزن، أو تحويل شقة واسعة إلى شقتين بإقامة حائط يفصل بينهما، أو إزالة الحائط الفاصل بين غرفتين وجعلهما غرفة واسعة، أو تحويل جراج العقار إلى شقة سكنية أو محلات تجارية أو بوتيكات أو العكس، أو هي تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص الصادر من الإدارة، كتغيير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل شرفات المبنى. (دكتور محمود عبد الرسول - المرجع السابق ص٢٠٧ وما بعدها)، وإجراء أعمال التعديل أو التغيير هنا إنما يكون في المباني القائمة فعلا، حتى تندرج داخل المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة والمجرمة بالمادة (٤) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠. أما إجراء هذه الأعمال في المباني الجديدة المنشأة لأول مرة، فإنه يندرج تحت تهمة أخرى هي مخالفة الرسومات الإنشائية المجرمة بالمادة (٧) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦. (دكتور محمد المنجي - ص٧٠ وما بعدها)

وقد يراد بتغيير المبنى تغيير الغرض منه من استعماله غير الذي كان مخصصا له في الأصل كتغيير شقة سكنية بالدور الأرضي وتحويلها إلى مقهى وهى الصورة المنتشرة في مصر.

ما يشترط لوقوع مخالفة تعديل المباني:

يشترط لوقوع هذا التعديل الذي يعاقب عليه قانون المباني عدة شروط وهى على الترتيب التالي:

الشرط الأول: أن تتم أعمال تعديل المباني بالهدم أو بالبناء:

يتوافر الشرط الأول بتعديل المبنى بالهدم أو البناء وهو ما يطلق عليه الحذف والإزالة ثم الإضافة سواء قام بهذا العمل مالك البناء أو أي شخص آخر.

ويجب تأثير أعمال التعديل على قوة البناء القائم ومتانته بطريق غير مباشر، كبناء حائط يفصل بين غرفتين، أو يقسم الشقة إلى شقتين، أو كهدم الحائط الخارجي لغرفة بالدور الأرضي لتحويلها إلى محل أو جراج. (دكتور محمود عبد الرسول - المرجع السابق ص٢٠٨)

الشرط الثاني: أن يؤثر التعديل في البناء بالهيكل الخرساني للمبنى القائم وأساساته :
يجب أن يكون من شأن التدخل بالتعديل الجوهري المساس بالناحية المعمارية والإنشائية، كالمساس بالهيكل الخرساني للمبنى وأساساته، أو بالتخطيط الأساسي للمبنى، لما فيه من إجهاد وتحميل للمبنى فوق طاقته، ومن ثم مخالفاه للمواصفات العامة، ومقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، أو يكون من شأنه التأثير في جوهر التصميم، أو يغير من أوجه الاستعمال التنفيذي للمبنى، وذلك كأن يقوم شخص بفصل غرفتين، أو تقسيم غرفة واحدة إلى غرفتين عن طريق وضع ستائر خشبية أو معدنية، أو يقوم شخص باستغلال شقته السكنية كمخزن، أو يستخدم غرفة بالدور الأرضي كمحل، طالما أنه لم يتدخل بالبناء أو الهدم فيما هو كائن من بناء، فضلا عما في التعديل من إضرار بالغير.
الشرط الثالث: أن يتم التعديل بغير ترخيص:
يكون التعديل مؤثم قائم قانونا - أيضاً - إذا تم بغير ترخيص من إدارة التنظيم باعتبارها الجهة المنوط بها منح تراخيص البناء، ولقيامه بأعمال التعديل من تلقاء نفسه دون دراسة وإشراف، فقد يتم عمل تقويات للمبنى كأن يصب سقف جديد فوق السقف القديم المتآكل، أو عمل قمصان بمقاسات كبيرة، وتكون الأساسات غير قادرة على تحمل أو أحمال إضافية، أو تكون إجراءات التربة ضعيفة لا تتحمل الأحمال الإضافية، كما قد تختلف الأحمال الحية والميتة من نشاط لآخر عند تغيير استخدام المبنى وتعديله بأى تعديل كان. (حسين محمد جمعة - انهيار العمارات ص٤٨)

أعمال التعديل في المبنى من الوجهة الهندسية:
يتحقق في المبنى من الوجهة الهندسية عن طريق ثلاث صور.
الصورة الأولى: طريق الإضافة والزيادة
بأن يقوم الشخص بإضافة أجزاء أو أدوار للمبنى القائم فعلا، رأسية كانت كإضافة أدوار، أو إجراء تعليات لكل أو لبعض أجزاء المبنى، أو أفقية كإضافة أجزاء للمبنى في شكل امتدادت كالشرفات والبلكونات أو إلصاق مبنى سكني كامل بالقديم، أو بإضافة امتدادات أخرى غير مهيأة أو غير مصممة أصلا لمثل هذه الامتدادات، أو في أجزاء مخصصة أصلا للامتدادات المستقبلية للمشروع، ولكن نادرا ما يحدث هذا، وتمثل درجة خطورة أعمال التعديل بهذه الطريقة درجة متوسطة، وإن كان لا يمكن إنكار خطورتها المحتملة، وقد يؤدي التعديل إلى حدوث شروخ التعدي الأحمال الواقعة وبالتالي جهودها للحسابات التصميمية.
الصورة الثانية: طريق الحذف والإزالة
وفيه يقوم الشخص بحذف كل أو جزء من بعض العناصر الإنشائية كالأعمدة والكمرات لأعمال الديكور، والتصميم الداخلي، وكحذفه أعمدة الجراج، وتحويلها إلى محلات تجارية أو مخازن، أو بوتيكات أو مطاعم منفصلة، أو شقق سكنية أو زاوية لإقامة الشعائر الدينية.- وغيرها، أو كقيامه بإزالة أدوار داخلية لزيادة الارتفاع الداخلي، أو عمل فتحات في بلاط الأسقف لاستخدام مناور داخلية.

وتمثل هذه الطريقة درجة عالية من الخطورة، ولا سيما عند الحذف أو الإزالة لأجزاء إنشائية وأساسية، تؤثر في قدرة المبنى، ومدى تحمل أساساته لهذه الأعمال، حتى وإن سمح معامل الأمان بذلك.

الصورة الثالثة: استخدام أعمال الخرسانة في تعديل المبنى بصورة سيئة:

إن استخدام الخرسانة المسلحة على نطاق واسع في أعمال البناء يعود إلى ما تتميز به الخرسانة من صفات لا تتوفر لغيرها من مواد البناء الأخرى، فالخرسانة يمكن تشكيلها كما نريد قبل الصب كما أن من صفات الخرسانة المتانة والصمود للنيران وتحمل المؤثرات الخارجية والمقاومة العالية للجهود والأحمال الاستاتيكية والديناميكية والقابلية لحجز الإشعاعات ذات الفعلية وإمكانية استخدام معظم المواد الخام المحلية لتحضير الخرسانة كالحصى والأحجار الصلبة الصغيرة والرمل مع الانخفاض النسبي غالبا لتكاليف الاستثمار

ومع ذلك فإن استخدام الخرسانة المساحة يقترن بعدد من الصعوبات كثقل وزنها وتعدد تخصصات العاملين فيها والمشاركين في صناعتها وظهور شروخ في الخرسانة لأسباب فنية مختلفة تقلل من مزاياها. وتحدث هذه الشروخ نتيجة لبعض الأخطاء التي يمكن التنبيه إليها ومقاومتها عند البدء في استخدام الخرسانة حتى تصل لأقصى فائدة من استخدامها، ومن ثم فاستخدام الخرسانة تعديل المبنى بصورة سيئة قد يؤدي إلى العديد من الشروخ التي قد تؤثر على المبنى كما سلف القول.

النتائج المترتبة على إدخال أعمال التعديل في المبنى:

أعمال التعديل في استخدامات المبنى تؤثر إيجابا وسلبا على المبنى مهما كانت درجة تلك التعديلات، إلا أن التعديلات الجوهرية الجسيمة خطورتها الأشد، رغم وضعنا عامل الزمان - الذي حدثت فيه تلك الأعمال، والتي تتوقف عليه درجة الخطورة - في الاعتبار فمثلا إجراؤها خلال مرحلة التصميم لا يشكل أي خطورة تذكر كالقيام بإجراء التغيير في الرسومات المعمارية أو الإنشائية أو الصحية أو الكهربائية أو الأعمال الميكانيكية والتجهيزات من أجل أن يتوافق هذا مع الغرض الجديد للمبنى، أما إجراؤها أثناء مرحلة تنفيذ المبنى فذلك يمثل خطورة كبيرة لورودها على مبنى مصمم أساسا لغرض آخر.

إلا أنه يمكن تدارك خدرتها إذا ما تمت قبل بداية التنفيذ الفعلي للمبنى، وذلك بتعديل الرسومات وإجراء التعديلات الضرورية اللازمة، وحينئذ تكون بصدد مخالفة الرسومات الإنشائية للمبنى.

وقد تتم هذه التعديلات بعد الانتهاء من جزء أو كل الهيكل الإنشائي للمبنى، وحينئذ تكون بصدد موقف من ثلاثة: ١- إما أن نتدارك أقصى ما يمكن عمله بالنسبة للأساسات والمنشأ الخرساني للأجزاء التي تم الانتهاء منها بالفعل، فقد لا يتوافق المبنى مع الغرض المعماري الجديد فيما يتعلق بالأحمال والارتفاعات المستحدثة. ٢- أو أن تقوم بتدارك تغيير الأعمال الميكانيكية والصحية والتجهيزات في حدود تتحكم فيها ما تم تنفيذه من الرسومات الإنشائية السابقة، والاحتياطات المستحدثة للمشروع الجديد، وهنا قد لا يحدث التوافق بين الخدمات الأساسية المرجوة للغرض الجديد، خصوصا إذا ما كان التحويل الوظيفي للمبنى جوهريا كأماكن السلالم والمصاعد، سواء من ناحية الكم والتوزيع. ٣- أو أن تقوم بإجراء التعديلات المعمارية في نطاق معين وبإمكانيات محدودة مع وجود بعض العوائق كالأعمدة

والكمرات والحوائط الخرسانية، وهنا قد لا يتوافق الغرض المعماري الجديد والتصميم الإنشائي للمبنى، وقد يقوم الشخص بما هو أخطر من ذلك فيقوم بأعمال التعديل في استخدامات المبنى بعد تأهيله بالسكان لفترة طويلة أو قصيرة، سواء في كل الجدران الرئيسية للمبنى، أو بعض أجزاءه دون مراعاة لمعامل الأمان، وقوة تحمل المبنى.
وهو ما يشكل أقصى مراحل الخطورة الكبيرة على المبنى والسكان والغير نتيجة للانهيار الممكن حدوثه للمبنى وما قد يحدث من مخاطر بيئية. (راجع في كل ما سبق دكتور أشرف توفيق - المرجع السابق ص٢٨ - ودكتور محمد عويضة - المرجع السابق)
تدعيــم المبنـــى:
وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية.
وقد استلزم المشرع الحصول على ترخيص بمزاولة تلك الأعمال من الإدارة لخطورتها البالغة، ولحاجتها الخاصة إلى رقابة إدارية فنية من سلطات الضبط، حفاظا على سلامة الأرواح والأموال من أي خطر يتهددها، بدلا من تركها للأهواء الشخصية.
وقد قضت محكمة النقض بأن: "متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل، وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكان يبين مما أدلة به مهندس التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيص بترميم المنزل." (الطعنان رقما ١٨١٥، ١٨١٦ جلسة ١٩٦٠/٦/١٤)
ويستوي أن يكون الخلل الواقع بجدران المبنى الرئيسية أو بالهيكل الخرساني، نتيجة الخطأ في العملية الإنشائية للمبنى وتصميم الأساسات، أو حدوث بعض الأخطاء في تنفيذها، أو فساد في مواد البناء المستعملة كانتهاء مدة صلاحيتها، أو حدوث أي صدأ وتآكل بالحديد مثلا، أو كان هناك قصور في دراسة التربة.. وغيرها من الأسباب. (دكتور شريف على أبو المجد - أساليب المعاينات وأسباب الانهيارات ص١٤٨ وما بعدها)
يقترب التدعيم من الترميم والصيانة:
ويقترب التدعيم من الترميم والصيانة، ويعرف الفقه الترميم بأنه إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته، سواء أكان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال، أو بسبب الاستعمال العادي وما قد يتطلبه، وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم. (أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص٣٤)
ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات – أعمدة – كمرات – بلاطات – كوابيل – السلالم – الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:
إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.
تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح.
أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.
أعمال التدعيم والترميم والصيانة:
تدخل المشرع بقواعد قانونية آمرة لتدعيم وترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، بهدف الحد من حالات هدمها وإزالتها، والحفاظ عليها لزيادة عمرها الاستغلالي، باعتبارها جزءا من الثروة القومية، وترغيب ملاكها على الإقدام على إصلاحها، ومد يد المعونة لهم، والعمل على توفير الاستقرار والأمن النفسي لسكان هذه المباني مما يساهم مساهمة فعالة في الحد من أزمة الإسكان وتفريجها. (دكتور مدحت حافظ إبراهيم - النظام القانوني للمنشآت الآيلة للسقوط ص٤٨)
كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته، للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرارا الانتفاع به، وتنقسم الصيانة إلى نوعين صيانة دورية وصيانة عامة، وقد تكون الصيانة الدورية من ناحية الخدمات التي تؤدي للمبنى أو ملحقاته (أي كوصف لهذه الخدمات) ومن ناحية المقابل الذي يؤدي عنها كأقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التي تؤدي شهيا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التي تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر، كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو بابا المبنى الرئيسي أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها. (الدكتور أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص٣٤)
وقد تضمنت المادتان ٢٥، ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة والدورية على التوالي.
وقد نصت المادة ١٧٥ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد والتي تم تعديلها بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٣٢٢٠٠ لسنة ٢٠٠٠ على أن:
"يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:
إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه.
إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.
إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.
التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.
استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.
أعمال التشطيبات الداخلية لوحدات العقار (بياض ، دهان ، كسوة أو استبدال الأرضيات ، تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف ، إعمال الكهرباء وما الى ذلك " .. كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي :
إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي الى انقطاع التيار أو وقوع خطر .
صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلبمات المياه .
إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير .(هذه الفقرة معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
ويلاحظ أن اقتراب معاني التدعيم والترميم والصيانة بنوعيها، أدى إلى الخلط بينها جميعا على النحو الذي يبين من الأمثلة التي تضمنتها اللائحتان التنفيذيتان للقانونين ١٩٧٧/٤٩ و١٩٨١/١٣٦، ولفض الاشتباك بينها نرى أن هناك معيارين للتفرقة بينهما: المعيار الأول: هو وجوب استصدار ترخيص بالنسبة لأعمال التدعيم دون أعمال الترميم والصيانة بنوعيها، والمعيار الثاني: هو أن المقصود بالترميم والصيانة بنوعيها هو ترميم وصيانة الأجزاء المشتركة الموجودة خارج وحدات المبنى وتخضع في حكمها لقانون المساكن وتقسم نفقاتها بين المالك والمستأجرين على النحو الذي تنظمه المادة (٩) من القانون ١٩٨١/١٣٦، دون ترميم وصيانة الأجزاء غير المشتركة الموجودة داخل وحدات المبنى وتخضع في حكمها للقانون المدني وتقسم نفقاتها على النحو الذي تنظمه المادتان ٥٨٢ و٦٥١ مدني. (أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص٣٥)
وقد قضت محكمة النقض بأن: "يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - في شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لأجزائها، وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض.
أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل، وهى لا تعني القيام بإنشاءات جديدة - كما تختلف عن أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء، لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول، فلا يجوز تقويتها أو تحديثها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهذه الزيادة.
فإذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميما لإزالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم، وإنما كان هدما وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني، فإن الحكم إذ قضى باعتبار هذه الأعمال من

أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا في تطبيق القانون على واقعة الدعوى، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهم. (نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة أحكام محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ٨٠٩)

و قضت أيضا محكمة النقض بأن: "متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكان يبين مما أدلى به مهندس التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل

وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت في حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آي للسقوط بدون تصريح) مما أثبته مهندس التنظيم، دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو إبداء الرأي فيه، وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه - لو صح - أن يؤثر في مركز الطاعن من الاتهام، فإن حكمها يكون جوهريا معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان." (نقض جنائي ١٩٧٥/٢/١٧ مجموعة أحكام محكمة النقض ٢٦ - ١٧٢ - ٣٨)

إدراج أعمال الترميم ضمن الأعمال المحظور القيام بها بدون ترخيص:

تدارك المشرع الخطأ الذي وقع فيه بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه أعمال البناء بأنه لم يأت بأعمال الترميم بهذا القانون، ثم أتى بهذه الأعمال بالمادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون فأدرج أعمال التدعيم والترميم التي لا تمس اللائحة الإنشائية والأخرى التي تمس العناصر الإنشائية ومن ثم حدث تعارض بين نص القانون ولائحته التنفيذية وتساءل الفقه عن كيفية تنفيذ القانون أم اللائحة ومن ثم تعارض القاعدة القانونية الأعلى ومخالفتها للأدنى.

وعلى ذلك فأتى القانون الجديد رقم ١١٩ متفقاً مع لائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ بإدراج أعمال التدعيم والترميم ضمن الأعمال المحظور القيام بها.

المناطق ذات القيمة المتميزة:

يقوم الجهاز القومي للتنسيق الحضاري بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.
أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أ, مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.
أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.
أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم (١٠٢) لسنة ١٩٨٣، وقانون البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤.
وينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضاري اللازمة للتعامل معها، والتي يتعين الالتزام بها في هذه المباني وتلك المناطق.
وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.
ويشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.
ويراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:
إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.
اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.
ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:
استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.
مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.
إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.
وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

وعند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.

وللجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

ويضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

ويجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.

ومع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي:

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له.

يحظر وضع أي إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.

عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليها.

يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري.

عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.

عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته

الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعماري، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.
ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم (٦٦) لسنة ١٩٥٦.
وينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزاً إقليمياً يتبعه بكل إقليم اقتصادي، ليباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.
ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والمناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.
ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز.
ومجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.
ويقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضاري في المجالات المختلفة مثل:
المناطق التراثية.
مراكز المدن.
مداخل المدن.
الإعلانات.
الإضاءة والإنارة الخارجية.
ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.
التشطيبــات الخارجيــة:
والتشطيبات الخارجية هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أي تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات في المناطق المتميزة والتي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد.
ولا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

ولأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو
في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء
لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها
قبل منح الترخيص بالبناء.

ويجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متراً، كما يجب أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار الغير سكنية.

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق:
على المهندس أو المكتب المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.
يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:
المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.
انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.
مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.
إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:
التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.
عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.
السبب من جراء التشطيبات الخارجية للمباني بدون ترخيص:
وترجع علة المشرع من حظره القيام بإجراء التشطيبات الخارجية للمباني بدون ترخيص إلى ما يترتب عليها من أثر جمال وتنسيق المباني، ومن ثم إضفاء الشكل الجمالي والمعماري السليم على المدينة أحد الأهداف الحديثة للضبط الإداري، والمحافظة على النظام العام الذي يتطلب المحافظة على جمال ورونق المدينة، والمحافظة على السكينة النفسية التي يوفرها الارتياح الطبيعي لتذوق الجمال الفني. (عبد الناصر العطار - ص٦٥٠ – محمد وعبد الفتاح - محمد فتح الله ص٣٠)
وجوب الحصول على الترخيص بالبناء ولو كانت الأرض غير مقسمة:
المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني إذ نصت على أنه:
" لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو.... إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم... "

فقد جاء نصها عامل وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص
عن الأبنية التي تقام على الأراضي المقسمة طبقا لأحكام هذا القانون دون
غيرها، بل أن الترخيص يصرف - كما نصت على ذلك المادة الثالثة من
القانون السالف الذكر - متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب
إقامتها، مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات المنفذة له، ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شان تقسيم الأراضي لا يعفى من تبعة إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شان تنظيم المباني... ". (الطعن رقم ٩٤٥ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٢/١١/٢٦ - ذات المبدأ الطعن ٥٣٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٤/١٠ - الطعن ٥٥٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥ - الطعن ٥٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥ - الطعن ١٤٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٣)

الترخيص في إقامة مبانٍ مؤقتة:

تنص المادة ١٢٣ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد على أن:

" يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مباني لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقاً للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص."

وقد كانت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون السابق تنص على أن:

" يجوز الترخيص في إقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدود ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمباني المخصصة لإيواء العاملين) ويكون إنشاء هذه المباني بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المباني طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز بمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعامين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ".

ويتضح لنا من هذا النص بأن هناك شروط للترخيص بإقامة هذه المباني وأول هذه الشروط أن يكون إنشاء هذه المباني من المواد الإنشائية البسيطة كالخشب أو الألمونيوم أو الصاج.... الخ لا من المواد المتماسكة كالطوب والخرسانة حتى لا نكون بصدد مبنى، وثانيها أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم وذلك للحفاظ على الطريق العام وخوفاً من عرقلة سير المارة أو المرور، وثالثها أن تكون إقامتها طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرارا من المحافظ المختص، وألا تخرج عن كونها تخضع للمواصفات العامة المقررة في الكود المصري، ومراعاة مقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ورابعها أن يتم إزالة هذه المباني فور الانتهاء من الغرض المقرر لإقامتها."

هــدم المبــانــي:

يقصد بالهدم الإزالة، وهو نوعان: هدم كلي يشمل إزالة المبنى القائم كله حتى سطح الأرض، وهدم جزئي يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون بالدور الثاني وما إذا كان الطاعن أزاله كله او بعضه، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذي لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة." (نقض جنائي ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة أحكام محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ٣٨) وقد حفل المشرع بتنظيم الرقابة على أعمال هدم المبنى، وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ في هذا الصدد:

"منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لمثل هذه المساكن - إلا أنه لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظرا لحرية تقدير الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبيا بالرغم من أنها لا زالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها رغبة في إقامة مبان جديدة مكانها أكثر غلة وأوفر فائدة." (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق ص٧٩)

لا يجوز هدم المباني أو ترميمها إلا بعد الحصول على الترخيص بذلك من الجهة الإدارية:

تنص المادة ١٧٩ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد على أن:

"تُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.

وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي

تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.
ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال - دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك."
وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.
وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.
ويهدف المشرع من الحصول على الترخيص الإداري للمباني الآيلة للسقوط والترميم إلى هدفين، الأول: المحافظة على النظام العام والمصلحة الخاصة للأفراد، وهو ا يستوجب إخلاء أي مبنى يخشى سقوطه كلية، أو جزء منه متهالك على الفور، واتخاذ إجراءات هدمه حسب الأصول الفنية والهندسية. (مدحت حافظ إبراهيم - المرجع السابق ص٣)، والثاني: تقتضي المصلحة العامة للمجتمع الإبقاء على المباني أطول مدة ممكنة، وعدم هدمها للضرورة القصوى، وهذا يستوجب تأمين سلامة المباني، وضمان صلاحيتها من النواحي الهندسية والصحية لأداء الخدمات المطلوبة منها، والحفاظ عليها في حالة جيدة، بهدف إطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف إليه الدولة في سياسة الإسكان. (معوض عبد التواب - المرجع السابق ص١٦٤)
وبالتعديل الأخير لقانون تنظيم أعمال البناء بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ أُدخلت أعمال الهدم في النطاق الموضوعي لرخصة البناء الوارد بنص المادة (٣٩) للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وذلك لتوجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم في قانون واحد وهو القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

وأهم ملامح القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:
أنه يسري على كافة المباني والمنشآت.
حظر هدم المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز، أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية، أو تمثل حقبة تاريخية، أو تعتبر مزارا سياحيا، أيا كان موقعها أو مالكها، ويصدر الوزير المختص معايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها، بينما يصدر بتحديد المباني المحظور هدمها قرار من رئيس مجس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص.
تشكيل لجنة دائمة أو أكثر بكل محافظة تختص بإجراء حصر شامل جميع المباني والمنشآت المذكورة، كما تختص بصفة عامة بفحص طلبات التصريح بالهدم، وتضمن اللجنة ممثلين عن كل من وزارات الإسكان والثقافة والسياحة والمحافظة، وأساتذة الجامعات المتخصصين في العمارة أو الآثار أو الفنون، وتستعين اللجنة بما تراه من أهل الخبرة.

وينظم مشروع القانون الجديد إجراءات، ومدد استخراج الترخيص، وعمل اللجنة والمستندات التي تقدم، والرسومات من مهندس نقابي متخصص ذي خبرة خمسة عشر عاما، والرسوم المطلوبة وإتمام الأعمال تحت إشراف مهندس نقابي مدني أو عمارة، واتخاذ الاحتياطات لتأمين سلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات في باطن الأرض، وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغير ذلك، وحدد القانون العقوبات التي تقرر عند المخالفة، كما نظم القانون إجراءات التظلم، والطعن في القرارات الصادرة، وعليه لا يشترط الحصول على ترخيص بأعمال هدم المباني في حالة ما لو تبين أثناء تنفيذ المبنى وجود بعض العيوب الفنية أو أخطاء في التصميم، أو أن المقاول خالف بعض المواصفات أو الرسوم - إذا قام المالك بهدف العقار كله أو بعضه، وينطبق ذلك على التعلية - وإنما يجب الرجوع للقانون المنظم بشأنها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني على أن " يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط وهى التي لا يسري عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إلا بعد الحصول على ترخيص وفقا لأحكام هذا القانون "، كما تنص المادة الأولى من القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ - المعدل بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ - على أنه " يعد آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه ما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الارتفاق وغيرهم "، ولما كان الطاعن قد دفع التهمة الثانية الموجهة إليه الخاصة بهدم البناء قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم في كلتا درجتى التقاضي بأن العقار موضوع الدعوى كان آيلا للسقوط ومتخربا ومهجورا ودعم دفاعه بمستندات قدمها ومن بينها تقرير استشاري بحالة البناء، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لدلالة المستندات المقدمة من الطاعن ولم يرد على هذا الدفاع بما ينفيه أو يحققه بلوغا لغاية الأمر فيه، وكان هذا الدفاع جوهريا، فقد كان يتعين على الحكم المطعون فيه أنم يمحصه وأن يتحقق قبل الحكم في الدعوى مما إذا كان المبنى متخربا بحيث يعتبر آيلا للسقوط من عدمه حتى تستطيع محكمة النقض أن تراقب صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم." (الطعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

وقد نصت اللائحة التنفيذية رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد في المواد ١٨١ حتى ١٨٥ على أن:

مادة (١٨١):

يخطر ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب

موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.
مادة (١٨٢):
يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (٩٠) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.
وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.
مادة (١٨٣):
طبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.
ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.
مادة (١٨٤):
يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.
مادة (١٨٥):
يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:
حجب المبنى بكامل ارتفاعه.
إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.
التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.
اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.
اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:
تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.
تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.
إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.
أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.
جزاء هدم المبنى دون تصريح من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:
نصت المادة ١٠٢ من قانون المباني الجديد على أن:
"يعاقب بالحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.
كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.
ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولي، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري علي الرغم من إعلانه بذلك.
وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين-حسب الأحوال-بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم."
وقد نصت المادة ٩٩ من قانون المباني الجديد على أن:
"يعاقب بالحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد علي مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأي من مهام وظيفته المنصوص عليها في المواد (١٧، ١٨ "فقرة ثانية"، ٢٩ فقرة (ج)، ٣٢، ٣٦، ٣٧، ٣٩، ٤٤، ٦٢ فقرة ثالثة، ٩٦، ١١٣ (الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات."
ولما كانت هذه الجريمة وجريمة هدم بناء بدون ترخيص مكن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قوامهما فعل واحد يكون الجريمتين، ومن ثم يتعين توقيع عقوبة واحدة على المالك هي عقوبة الجريمة الأشد. (م ١/٣٢ عقوبات)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة إلا أن قوام الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على نحو مخالف للقانون، وإذ كانت الواقعة المادية التي رفعت بها التهمة الأولى على المطعون ضدها قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم، وكان توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضي - طبقا للمادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ - قيام الجريمة الثانية فإنه كان المتعين على المحكوم أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون، وليس في هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساسا لها من الجريمتين هي - كما تقدم القول - بذاتها التي أقيمت بها الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن جريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. " (نقض جنائي طعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١١)

والمقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبيق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا، ذلك أنها وهى تفصل في الدعوى غير مقيدة بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية على حقيقتها كما تبينتها من عناصرها المطروحة عليها ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة، ولما كانت جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة أعمال الهدم وجريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم - وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة - إلا أن قوام الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على وجه مخالف للقانون.

وإذ كانت الواقعة المادية التي وقعت عنها الدعوى الجنائية على الطاعن قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم وكان في توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضي - طبقا للمادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ - قيام الجريمة الثانية، فإن على المحكمة أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس في هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساس لهاتين الجريمتين هي – كما تقدم القول – بذاتها التي أقيمت بها الدعوى. (الطعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٥)

ويجب على الحكم الصادر بالإدانة أن يبين قيمة البناء الذي يلزم المتهم قيمته وإلا كان معيبا. (نقض جنائي طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

والغرامة عقوبة أصلية لم يراع فيها معنى التعويض أو التأديب، ومن ثم فإنه يجوز إيقاف تنفيذها عملا بالمادة ٥٥ من قانون العقوبات. (نقض جنائي طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

الجهة الإدارية المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم. اعتبارها خصما حقيقيا في خصومه الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. اختصامها في الطعن بالنقض صحيح. علة ذلك. م١/٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧" (نقض مدني - الطعن رقم ١٢١٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/٨ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ – العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٦٧ - ص٦٨٥)، وبأنه " معاينة وفحص المباني والمنشآت لترميمه وصيانتها منوط بالجهة الإدارية المواد ٥٥، ٥٦، ٥٧ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. اختصاص اللجان المنصوص عليها في القانون المذكور. نطاقه. حقها في العدول عن قرارها أو إلغائه متى كان غرضه المصلحة العامة " (نقض مدني - الطعن رقم ٦٦٣١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٧ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٦٨ - ص٦٨٥)، وبأنه " قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون وفحص المباني والمنشآت بهدمها كليا أو جزئيا. شرطه. أن تكون بحالة يخشى معه سقوطها أو سقوط جزء منها بما يعرض الأرواح والأموال للخطر " (نقض مدني - الطعن رقم ٦٦٣١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١٧ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ – العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٦٩ - ص٦٨٥، ٦٨٦)، وبأنه " القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة في شأن الآيلة للسقوط. قرار عيني يتعلق بالعقار. مؤداه. " (نقض مدني الطعن رقم ٢١١٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - القاعدة قم ٤٧٠ - ص٦٨٦)، وبأنه " تمثيل الجهة الإدارية في الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة / قعود ذي الشأن عن اختصاصها. وجود تكليف قلم الكتاب بإعلانها بالطعن. م٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (نقض مدني الطعن ٢٨٥٠ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - القاعدة رقم ٤٧١ - ص٦٨٦)، وبأنه " تمثيل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم في الطعن على قاراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة " (نقض مدني الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/١٨ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - القاعدة رقم ٤٧٢ – ص٦٨٦)، وبأنه " معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير حالتها. منوط بالجهة الإدارية. قراراتها بالهدم كليا أو جزئيا. مناطه. أن تكون المباني والمنشآت بحالة يخشى معه سقوطها أو سقوط جزء منها " (نقض مدني الطعن رقم ٣٧٤٥ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٦/٢٢ - مجلة القضاة الفصلية - ص٢٧ - القاعدة ٤٧٣ - ص٦٨٦)

تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة:

تنص المادة ٩٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية تشكل من مهندس أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة علي الأرواح وأموال سواء بالصيانة أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وتقدم اللجنة تقريرها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتا جزئيا أو كليا، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية المتخصصة المشار إليها في الفقرة الأولي، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو الهدم الجزئي أو الكلي في تطبيق أحكام هذا القانون."

وتنص المادة ٩١ أيضاً من قانون المباني الجديد على أن:

"تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلي ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار، إلي ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أي منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصي عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار."

وتشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً في مجال تدعيم وترميم المنشآت (رئيساً)

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت) (عضواً)

مهندس ممثل للجهة الإدارية (مقرراً)

وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.

وتختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:

عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).

اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.

تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.

صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.
أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.
وتُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.
وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.
ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال – دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.
وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.
وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.
التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة:
تنص المادة ٩٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (١٠٩)، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.
وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:
١) قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا، وعضوية كل من:
أ- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.
ب- مهندس استشاري مدني لا تقل خبرته عن خمسة عشر سنة.

ج- اثنين من المهندسين المتخصصين في الهندسة المدني من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارها المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.
ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين.
وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.
وعلي اللجنة أن تبت في التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي يتم بها الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلي ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية."
وتنص أيضاً المادة ٩٣ من قانون المباني الجديد على أن:
"مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، ويجب علي المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.
وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة علي نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.
وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل علي أذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاج إلي الحصول علي موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه."
وتنص المادة ١١١ أيضاً من قانون المباني الجديد على أن:
"يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمد سنتين غير قابلة للتجديد.
ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبه أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون إصدار قرار التظلم بمثابة رفضه.
وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلي كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم."
وعلى ذلك يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (٩٠) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.
وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.
وقد قضت محكمة النقض بأن:"لما كان الحكمة المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول الطعن في قرار الهدم شكلا للتقرير به بعد الميعاد على ما أورده في مدوناته من أ "..... الثابت من مطالعة ملف العقار الذي أمرت المحكمة بضمه مستند (١١٧) أن مالك العقار استلم صورة القرار في ١٩٩٠/١/٣١ من مندوب الشياخة الذي قرر أنه لا يوجد سكان بالعقار وتم لصق الصورة الثانية على واجهة العقار بتاريخ ١٩٩٠/١/٣٠ وهو ذات ما دونه الخبير في تقريره.... وكان الثابت من ملف العقار المرفق بالأوراق أن مندوب الشياخة انتقل بتاريخ ١٩٩٠/١/٣٠ للعقار سالف البيان ولم يجد أحد من سكانه فلصق صورة من القرار على واجهة العقار، ولم يثبت استكمال إجراءات الإعلان صورة منه بلوحة الإعلانات في مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفق القانون، فإن إجراءات الإعلان على هذه الصورة تكون غير مكتملة الخطوات التي نص عليها القانون، ويصبح هابط الأثر قانونا، ولا ينفتح به ميعاد الطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه واعتبر لصق القرار على واجهة العقار فقط مجريا لميعاد الطعن فإنه يكن قد خالف القانون. (نقض مدني الطعن رقم ٥١٢٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١/١٧ - مجلة القضاة - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٧٦ - ص٦٨٦ وما بعدها)
وقد قضت أيضاً محكمة النقض بأن " مواعيد الطعن على القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. تعلقها بالنظام العام انقضاء هذه المواعيد. أثره. سقوط الحق في الطعن. جواز التمسك بهذا السقوط في أية حالة كانت عليها الدعوى والتزام المحكمة بالتصدي له من تلقاء نفسها. (نقض مدني الطعن رقم ٤٨٥٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٤ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٧٧ - ص٦٨٧)، وبأنه " قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيها. سريانه من تاريخ إعلانها. فوات ميعاد الطعن. أثره المادتان ٥٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ "

(نقض مدني الطعن رقم ٤٨٥٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٤ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٧٨ - ص٦٨٧)، وبأنه " الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. لا يغني عن ذلك العلم اليقيني. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون المادتين ٥٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (نقض مدني الطعن رقم ١٢٤٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٥ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٧٩ - ص٦٨٧)، وبأنه " قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيه سريانه. من تاريخ إعلانه. شرطه. علم المعلن إليه بالقرار حقيقيا أو حكميا المادتان ٥٨، ١/٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧" (نقض مدني الطعن رقم ٥١٢٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١/١٧ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني – القاعدة رقم ٤٨٠ - ص٦٨٧)، وبأنه " قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ميعاد الطعن فيه سريانه من تاريخ إعلانه المادتان ٥٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يغني عن ذلك العلم اليقيني بصدور القرار. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقيق من تمامه لا محل للرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في قانون المرافعات. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم ٣٤٢٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٤/٧ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨١ - ص٦٨٨)

طريقة إخطار قرار لجنة المنشآت:

يخطر ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "لما كان الحكمة المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول الطعن في قرار الهدم شكلا للتقرير به بعد الميعاد على ما أورده في مدوناته من أ "..... الثابت من مطالعة ملف العقار الذي أمرت المحكمة بضمه مستند (١١٧) أن مالك العقار استلم صورة القرار في ١٩٩٠/١/٣١ من مندوب الشياخة الذي قرر أنه لا يوجد سكان بالعقار وتم لصق الصورة الثانية على واجهة العقار بتاريخ ١٩٩٠/١/٣٠ وهو ذات ما دونه الخبير في تقريره.... وكان الثابت من ملف العقار المرفق بالأوراق أن مندوب الشياخة انتقل بتاريخ ١٩٩٠/١/٣٠ للعقار سالف البيان ولم يجد أحد من سكانه فلصق صورة من القرار على واجهة العقار، ولم يثبت استكمال إجراءات الإعلان صورة منه بلوحة الإعلانات في مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفق القانون، فإن إجراءات الإعلان على هذه الصورة تكون غير مكتملة الخطوات التي نص عليها القانون، ويصبح هابط الأثر قانونا، ولا ينفتح به ميعاد الطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه واعتبر لصق القرار على واجهة العقار فقط مجريا لميعاد الطعن فإنه يكن قد خالف القانون. (نقض مدني الطعن رقم ٥١٢٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١/١٧ - مجلة القضاة - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٧٦ - ص٦٨٦ وما بعدها)

اختصاص محكمة القضاء الإداري بالطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية:

تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.

وقد قضت محكمة النقض بأن " قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط الطعن فيها. من اختصاص المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. م٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إلغاء القرار الصادر بالترميم لا خروج فيه عن حدود ولاية المحكمة." (نقض مدني الطعن رقم ١٥٨٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٢ - س٦٨٨)

يجب إلحاق قاضي بدرجة رئيس محكمة ابتدائية باللجنة التي تنظر التظلمات:

يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمد سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبه أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون إصدار قرار التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلي كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وكذلك يجب إلحاق مهندس بتشكيل تلك اللجنة بالطريقة التي وضعتها المادة ١١١ من قانون المباني الجديد، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون في قرارات تقدير الأجرة وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. مقصوده خلو تشكيل المحكمة منه أثره بطلان الحكم وليس انعدامه المادتان ١٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. (نقض مدني الطعن رقم ١٢١٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/٨ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٣ - ص٦٨٨)، وبأنه " الحكم المنعدم. ماهيته. خلو

تشكيل المحكمة من مهندس معماري المادتان ١٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. بطلان الحكم لانعدامه. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم ١٩٠٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٧ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٤ - ص٦٨٨)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس - بتشكيل المحكمة بنظر الطعن في قرارات تقدير أجرة الأماكن وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. خلو تشكيل المحكمة منه. أثره. بطلان الحكم " (نقض مدني الطعن رقم ١٤١٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٣ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٦ - ص٦٨٨)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون في قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان ١٨، ١٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك. أثره. بطلان الحكم. العبرة ببيانات الحكم مكملة بمحضر جلسة النطق به " (نقض مدني الطعن رقم ٢٥٨٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٧ - ص٦٨٨)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن في قرارات تقدير أجرة الأماكن وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. خلو تشكيل المحكمة منه. أثره. بطلان الحكم وليس انعدامه. المادتان ١٨، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (نقض مدني الطعن رقم ١٧٩٣ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٥ - ص٦٨٨)، وبأنه " إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة ولجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان ١٨، ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ استثناء من القواعد العامة بقانون المرافعات قصر هذا الاستثناء على المحكمة الابتدائية دون أن يتعداه إلى محكمة الاستئناف. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم ٣٧٠٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٠ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٨٨ - ص٦٨٩)، وبأنه " ثبوت صدور الحكم الابتدائي وفقا لتشكيل المحكمة الذي أوجبته المادة ١٨ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا عبرة بعدم توقيع المهندس الملحق بتشكيل المحكمة علة ذلك. جحد الثابت بالحكم غير جائز إلا باتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير التحدي بالرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى نص المادة ٥٨ إثبات. عدم جوازه مادامت لم ترى في حدود سلطتها التقديرية استعمالها " (نقض مدني الطعن رقم ٢٠٩٦ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٠ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٩٠ - ص٦٨٩)

إجراءات لجنة التظلمات:

يحق لذوي الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التي يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيلها طبقاً لأحكام المادة (١١١) من القانون والتي تختص بالنظر في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن، على أن تختار اللجنة مقرراً لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوي الشأن على اللجنة للبت فيها طبقاً لأحكام القانون، وتعقد اللجنة اجتماعاً واحداً على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ، ويُعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

وقد قضت محكمة النقض بأن " تنفيذ قرار الهدم الصادر من اللجنة بالمنشآت الآيلة للسقوط. مناطه. صيرورته نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد أو صدور حكم نهائي بالهدم. مؤداه اعتباره قرارا عينيا متعلقا بالعقار. (نقض مدني الطعن رقم ٣٤١٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٤ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٩١ - س٦٨٩)، وبأنه " انتهاء الحكم إلى تأييد قرار التنظيم المطعون فيه - مؤداه - وجوب تنفيذ الهدم أو الترميم خلال الأجل الوارد به عدم مخالفة ذلك لحكم المادة ٥٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (نقض مدني الطعن رقم ٣٥٤١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٧/٢ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٩٢ - ص٦٨٩)، وبأنه " تأييد الحكم المطعون فيه الحكم الابتدائي الذي قضى بتأييد قرار الإزالة. مؤداه. التزامه بذات أجل التنفيذ الوارد به " (نقض مدني الطعن رقم ٢٠٩٦ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٠ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - القاعدة رقم ٤٩٣ - ص٦٨٩)

طـالــب الترخيــص:

يسري حكم المادة ٣٩ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أفراد وهيئات القطاع الخاص والوزارات والمصالح الحكومية والجمعيات التعاونية ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام والهيئات العامة.

وقد كان القانون القديم يستثني الهيئات الحكومية وغيرها من شروط الحصول على ترخيص.

وقد قضت محكمة النقض في ظل القانون القديم بأن: "جاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني مطلقا من كل قيد، وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الأبنية التي تقام على الأملاك الخاصة دون العامة مادام الشارع قد أوجب في هذه المادة الحصول على ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التي أشار إليها النص، أما المادة الثالثة من القانون فليس في صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد في المادة الأولى، إذا أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة في أعمال التنظيم، وهى التي يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذي يطلب عنه الترخيص." (الطعن رقم ٢٣٢٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦١/٣/١٣)

وقد نصت المادة الأولى من الأمر العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على هذا الحظر بالنسبة للملاك والمستأجرين وسائر الأفراد وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة ومصالحها وأجهزتها ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام.

فهى قد فصلت ما أجملته المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

"استظهار الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء اشترط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك قبل إنشاء أي مبان أو إقامة أي أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية، كما أوجب أن يتم البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، وناط المشرع بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة مخالفة ذلك اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة لوقف هذه الأعمال ثم يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأوضحت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه أنه فيما يتعلق بإقامة الجهات الحكومية لمبانيها فإنه يكتفي بإخطارها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بشروعها في البناء أو إقامة الإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو بتسليم الإخطار لها باليد ويتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فور تلقي الإخطار مراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها ودراسة الموقع ثم إخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوع على الأكثر من تلقي الإخطار، إما بالموافقة على الموقع والأعمال أو الرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها - ومن ناحية أخرى فإن المشرع اعتبر انقضاء المدد المحددة للبت في الترخيص أو الإخطار (حسب الأحوال) دون صدور قرا مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها في حالة الإخطار واستيفاء بعض البيانات أو المستندات في حالة طلب الترخيص اعتبر المشرع ذلك بمثابة الموافقة - المادة (٤) من القانون آنف الذكر قد استلزمت الحصول على ترخيص أو القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل الشروع في إقامة المباني أو المنشآت وأوضحت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه أنه يكيف قيام الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات وغيرها من الجهات المشار إليها في المادة ٥٢ منها بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فكان يعتبر الإخطار كالترخيص حيث إن المشرع قدر أن الحكومة ومصالحها العامة ونحوها من الهيئات العامة والمحلية وهيئات القطاع العام وشركاته لا يسوغ لها مخالفة القانون أو الخروج على أحكامه فيما فرضه من مراعاة الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية لدى إقامتها لمنشآتها أو مبانيها بما قنع معه بمجرد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالعزم على التنفيذ وهو ما عدل عنه المشرع بعد ذلك في القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ حيث استلزم حصول الجهات الحكومية على ترخيص قبل الشروع في إقامة مبانيها – الجمعية العمومية خلصت مما تقدم أنه لما كانت مصلحة الضرائب على المبيعات أخطرت حى المعادي بشروعها في تغطية جزء من سقف الدور الأول بالعقار المشار إليه - على نحو ما ذكرته المصلحة بكتابها المشار إليه آنفا ولم يجحد حى المعادي ذلك أو ينكره - فإن المصلحة تكون قد التزمت بما هو مقرر عليها قانونا وإذ لم يعترض الحى على تلك الأعمال خلال المدة المقررة قانونا فمن ثم يغدو قرار الإزالة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٥ الصادر من رئيس حى المعادي وطره بإزالة الأعمال التي أقامتها مصلحة الضرائب على المبيعات

فاقدا سنده القانوني - لا محاجة في القول بأن قرار إزالة المشار إليه صادر ضد جمعية بدر التعاونية للإسكان ذلك أن مصلحة الضرائب على المبيعات بصفتها المشترية من الجمعية تعتبر خلفا خاصا لها، ومن ثم تتحقق مصلحتها في النعى على ذلك القرار فضلا على أن مصحة الضرائب على المبيعات هي القائمة بالأعمال محل قرار الإزالة المشار إليه - مؤدى ذلك - عدم مشروعية قرار رئيس حى المعادي وطره رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٥ الصادر بإزالة الأعمال التي أقامتها مصلحة الضرائب على المبيعات ببرج بدر بالمعادي." (فتوى رقم ١١٤٩ بتاريخ ١٩٩٧/١٠/١٩ ملف رقم ٢٨٨٥/٢/٣٢ - جلسة ١٩٩٧/١٠/١)

وعلى ذلك فإن صفة طالب الترخيص للشخص الاعتباري العام والخاص عندئذ تتمثل في الممثل القانوني له، أو المعهود إليه بإدارته كرئيس مجلس الإدارة، أو المدير العام، أو من له صفة النيابة القانونية عنها، إذ هو المسئول عما يقع منه أو من أحد العاملين بالمخالفة لأحكام قانون المباني، يؤكده ما نصت عليه المادة ١/٩ من القانون ٦١ لسنة ١٩٦٣ الخاص بإصدار قانون الهيئات العامة، ويبدو واضحاً من الأمر العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أن المشرع المصري قد توسع في صفة طالب ترخيص البناء فجعل الملاك، والمستأجرين، والمهندسين، والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية، والاتحادات، والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، مصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام، وهيئات وشركات قطاع الأعمال سواء في طلبه.

شـــروط التــرخيص

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

وتمشياً مع الاتجاه الحالي الذي ثبتت سلامته أحال قانون المباني الجديد في شأن التفاصيل إلى اللائحة وهي من المواد ٩٣ وما بعدها.

وهناك عدة شروط يجب توافرها قبل منح الترخيص وهى:

الشرط الأول: يجب أن تكون المباني والأعمال مطابقة لأحكام القانون:

وينبغي أن تسير حركة البناء وتشييد المدن وفق قواعد مرسومة، وأن لا تترك لأهواء الأفراد النفسية ورغباتهم لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها للخدمات المطلوبة، ومن ثم كان لابد من صدور التشريعات المنظمة لحركة البناء والعمران في البلاد، كما أن المحافظة على جمال وتنسيق ورواء المدن يتطلب وجود قواعد عامة مجردة ومحددة يلتزم بها الأفراد. (عبد الناصر العطار ص٦٤٨ - أشرف توفيق ص٣ - حامد الشريف - المنجي)

ونظراً لخطورة أعمال البناء وما يتعلق بها من تعديل وتعلية.... الخ، وما يستخدم فيها من مواد بناء محلية ومستوردة، وما تمثله المباني من ثروة قومية واقتصادية بالنسبة للدولة وللأفراد، فقد استلزم هذا من المشرع ذاته أن يقوم بمراقبة حركة البناء والتعمير، للحفاظ على الصالح العام وعلى هذا القطاع من الثروة القومية، عن طريق فرض تشريعات خاصة تحدد قواعد حركة البناء. (أحمد خالد علام ص١٤٩ - العطار ص٦٤٨)

الشرط الثاني: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة

يجب أن تتفق أعمال البناء والمباني مع الأصول الفنية والمواصفات العامة بأن تساير ما استحدث من مواصفات عامة وأصول فنية لتصميم وتنفيذ المباني وأن تساير التطور العمراني وما استجد فيه وأن تكون إقامة المباني وتنظيم التجمعات السكنية وفقا للكثافة البنائية أو السكانية قائم على أسس سليمة.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن: "تراخيص أعمال البناء إنما تستهدف في حقيقتها أصلا التحقق من مطابقة مشروع البناء، وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن، وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية، والمواصفات العامة." (الطعن رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٤)

ويقصد أيضاً باتفاق المباني والأعمال مع المواصفات العامة اتفاق المباني مع المواصفات العامة لمستويات الإسكان المختلفة التي نصت عليها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ في الفصل الرابع من الباب الأول، المعدلة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (عزمي البكري ص١٠٦)

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الاشتراطات البنائية العامة وهي:

مادة (٩٣):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.

مادة (٩٤):

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرف سكنية	٧,٥	٢,٥
دورة مياه	٠,٨٠	٠,٩٠
مطابخ	٣,٠٠	١,٥٠
حمامات	١,٥٠	١,٢٠
غرفة الحارس	٥,٠٠	٢,٠٠

مادة (٩٥):

يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.

مادة (٩٦):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(١٠٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام – مطبخ – دورة مياه – بئر سلم بالدور – وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون – غرفة طعام – استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.
ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.
وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.
يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.
ويجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:
في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.
ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ٠,٩ من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر.
يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.
مادة (٩٧):
يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب	٨٠ سم
المطابخ والحمامات ودورات المياه	٧٠ سم
المحلات التجارية	١٠٠ سم
الجراجات	٢٨٠ سم

مادة (٩٨):

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	--
	داخلي	٠,٢٥ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م٢ أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	٢,٥م	--
	داخلي	٢,٥م	٧,٥م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوي ١٠م ١٠م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٢٠م ١٢,٥م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م٢ لكل ١٠م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (٩٩):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (١٠٠):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧سم القائمة لا تزيد عن ١٧سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة ٢,١ متراً.وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

مادة (١٠١):

لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

مادة (١٠٢):

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

مادة (١٠٣):

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متر .

كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .

ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية . (هذه الفقرة معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

مادة (١٠٤):

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

مادة (١٠٥):

على المهندس أو المكتب المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.

مادة (١٠٦):

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:

المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.

إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مادة (١٠٧):

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:

التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.

عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.

مادة (١٠٨) معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠

يلتزم طالب الترخيص في المدن بتوفير أماكن لانتظار السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام الملحق "أ" من ذات الكود .

ويستثنى من ذلك المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مسطحاته المبنية ٢٥٠ مترا مربعا وتعفى القرى من شرط توفير أماكن لانتظار السيارات ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكم لانتظار السيارات لبعض القرى أو الأماكن فيها إذا دعت الحاجة الى ذلك .

الشرط الثالث: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن

يجب التأكد من مطابقة أعمال البناء المراد إقامتها لأهداف الضبط العام التقليدية، المتمثلة في المحافظة على النظام العام بعناصره الثلاثة، الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة لما بينهما من تداخل في السلطة والاختصاصات وصلات وثيقة، بالإضافة إلى تحقق الأهداف الخاصة بالضبط الإداري الخاص بتنظيم المباني، والتأكد من مطابقتها لأحكام قانون البناء والقوانين الأخرى المرتبطة به، وموافقتها للأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة، وهو ما أكدته المادة ٢/٤ من قانون المباني. (الدكتور عادل السعيد أبو الخير - الضبط الإداري وحدوده ص١٢٢)

وتستلزم مقتضيات الأمن العام أن يطمئن جمهور الأفراد من الجيران والمارة على نفسه وماله من خطر الاعتداءات، التي يمكن أن تقع عليه في الطرق والأماكن العامة، وذلك باتخاذ السلطات الإدارية للتدابير والإجراءات اللازمة، لوقايتهم من انهيارات المباني الآيلة للسقوط، أو المقامة بمواد بناء مغشوشة، أو لم يراع فيها وضع المواصفات العامة والأصول الفنية المقررة هندسيا، سعيا وراء الربح والكسب غير المشرع استغلالا لأزمة المساكن، أو نتيجة لأى فعل مادي عمراني جديد كعمل ستارة أو تندة، أو هدم جدار أو

غيرها، بالإضافة إلى الكوارث الناجمة عن الطبيعة أو غيرها. (دكتور محمد فؤاد - المرجع السابق ص٥٧٨)
ولقد نص المشرع على توفير متطلبات الأمن في المباني وسلامتها، لأن الأمان في المسكن أو المبنى مرتبط ارتباطا وثيقا باستقرار المجتمع، بأن تجهز التصميمات للأساسات والهياكل الخرسانية من أعمدة وأسقف وحوائط على أسس ومعايير محددة، كما حدد بيان مواصفات مواد البناء والأحمال الحية والميتة المفترضة عند التصميم، والأساسات العادية، أو الخوازيق، وجهد التحميل على التربة، ومواصفات توصيلات الأجهزة الصحية، والتوصيلات الكهربائية، والمصاعد وصب الخرسانات، وسلالم الحريق، كما استلزم من المرخص له مراعاة أحكام الإضاءة والتهوية، واشتراطات الأفنية، والاشتراطات البنائية العامة من بناء الوحدات السكنية بأبعاد ومساحات محددة فنيا وقانونيا، وتحديد أماكن لتجميع القمامة، وأخرى لإيواء السيارات.... وغيرها من قواعد خاصة، للمحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة لشاغلي المبنى وغيرهم من المارة والجيران، خصوصا ود زاد الاهتمام بالصحة العامة بسبب الازدحام السكاني، وتعقد الحياة الإدارية الحديثة، وسهولة الاتصال بين الناس، حيث صارت الأمراض تأخذ شكل الكوارث الاجتماعية الحقيقة، والتي تكون قابلة لأن تحدث اضطرابا جسيما في النظام العام، فكان أن صدر قانون خاص بحماية البيئة، كما تم إنشاء وزارتين خاصتين لحماية البيئة والصحة. (دكتور أحمد خالد علام - التشريعات المنظمة للعمران ص٣٣ - دكتور عادل السعيد أبو الخير - المرجع السابق ص١٥٥)
الشرط الرابع: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع مقتضيات القواعد الصحية
الشرط الرابع من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)
ومن أمثلة القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي: في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل سطح الفتحة عن النسب الواردة باللائحة التنفيذية يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الواردة باللائحة التنفيذية، لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة ٤١، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء، وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار، داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨٠ مترا، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأى منهم - وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بماء واحد ومملوكة لمالك واحد، أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك

كفناء لمنفعة البناء، يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.
الشرط الخامس: يجب تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق
يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:
المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.
انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.
مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.
إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.
يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:
التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.
عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.
وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.

الشرط السادس: صلاحية المبنى للإشغال

شهادة صلاحية المبنى للإشغال: يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمهم إلى المالك.

إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي:

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص.

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

وإذا توقف البناء لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب الحصول على موافقة الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

وفي حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال بالاشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد.

وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.

ويقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي:

أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أي من الشروط السابقة.

قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨
بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات
ومواسير المياه في العقارات المبنية
(نشر بالوقائع المصرية العدد "١١٢" في ١٩٧٨/٥/١٤)

محافظ القاهرة

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلي ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى.

قــرر

مادة (١): يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبني مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلي المبني جميعه طبقاً للمشورة الفنية التي توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلي:

أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب في الساعة مضروباً في عدد وحدات المبني وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد في الساعة بأي حال من الأحوال.

ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المباني مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذي يتراوح بين ٥ ـ ٣٠ متراً.

ج) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبني وبحد أدني متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالموزايكو أو القيشاني أو أي مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أي مادة أخري مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحي الدوري. وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائي "موتور" مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتجية لزيادة رفع السحب الواردة من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمياته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائي "الموتور" بمقوم يدوي أتوماتيكي "متصل بعوامة" بالخزان لكي يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة "قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة" ويجوز في حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذي من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى.
و) في حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب علي المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلي من الطلمبات أثناء تشغيلها.
ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه إلي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها في هذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة قانوناً.
مادة (٢): يلتزم ملاك المباني المؤجرة التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتي:
لتغذية شقة واحدة أو شقتين تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٣/٤ بوصة "ثلاثة أرباع بوصة"
لتغذية ٣ شقق إلى ٤ شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن ١ ١/٤ بوصة "بوصة وربع"
لتغذية ٥ شقق إلي ١٠ شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن ١ ١/٢ بوصة "بوصة ونصف"
لتغذية ١١ شقة إلى ١٥ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢ بوصة "اثنين بوصة".
ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحي.
وفي حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائي للوحدات وحسب الجدول أعلاه.
كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أي شقة عن نصف بوصة بأي حال.
وفي حالة عدم توافر مواسير بأي وارد بالجدول أعلاه في السوق وفي حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلي للمبني يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازي بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.
مادة (٣): يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذي للعقار والذي تقوم بتركيبه الجهة القائمة علي توصيل المياه.
كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذي السكنية.
مادة (٤): يلتزم ملاك المباني التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبني بمعرفة المستأجر وعلي نفقته ويراعي بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إي دخول الوحدة ذاتها.
مادة (٥): لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل إي المباني الجديدة المنشاة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.
مادة (٦): على الحي المختص عند إصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مادة (٧): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ٦ ربيع الأول سنة ١٣٩٨ (١٣ فبراير سنة ١٩٧٨)

قرار محافظ الإسكندرية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٧٩
خاص قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات
ومواسير المياه في العقارات المبنية
(نشر بالوقائع المصرية العدد ٣ في ١٩٨٠/١/٢)

محافظ الإسكندرية
بعد الإطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون الحكم المحلي ولائحته التنفيذية.
وعلي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.
وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الإسكندرية.
قـــرر
مادة (١): يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بان يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التي يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقاً للقواعد والشروط المبنية في الجدول المرفق بهذا القرار.
مادة (٢): تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التي تتغذى من الشبكة مباشرة طبقاً لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار.
مادة (٣): على مراقبات الإسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات وفقاً للقواعد والشروط المبنية بالجدول المرفق وان يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر.
مادة (٤): يحظر على شاغلي المساكن تركيب طلمبة أو أي جهاز من شانه ضخ المياه غلي الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبنية في الجدول المرفق بهذا القرار وفي حالة المخالفة تتم إزالة المخالفة إدارياً علي نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.
مادة (٥): في حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبنية بالمواد السابقة سواء في العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحي مختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإداري وذلك وفقا للمادتين "٦٠، ٦١" من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.
مادة (٦): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ١٧ ذي القعدة سنة ١٣٩٩ (٨ أكتوبر سنة ١٩٧٩)

قرار محافظ بور سعيد رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٨٩
خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات
ومواسير المياه في العقارات المبنية

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٩٩٠/٤/١٥)
محافظ بور سعيد
بعد الإطلاع على القرار بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.
وعلي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.
وعلي مذكرة حي العرب بشان المشاكل الخاصة بتركيب مواتير لرفع المياه إلي الأدوار العلوية بطريقة عشوائية.
وعلي تقرير اللجنة المشكلة بقرارنا رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٨٨.
قــرر
مادة (١): يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بدائرة المحافظة أن يقوموا بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبني مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلي المبني جميعه إذا تجاوز ارتفاعه ١٦ م (ستة عشر متراً) وطبقاً للشروط الفنية التي توصي بها الجهة القائمة على مرفق المياه (هيئة قناة السويس).
مادة (٢): يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شانه ضخ المياه إلي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها في هذا القرار.

قرار وزير الداخلية قم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣
في شان اشتراطات الأمن والوقاية في المباني المرتفعة

(نشر بالوقائع المصرية العدد "١٠٦" ١٩٨٣/٥/٥)

وزير الداخلية

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٩ في شان الدفاع المدني معدلاً بالقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وبعد موافقة وزير الدولة للإسكان.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

مادة (١): يقصد بالمباني المرتفعة في تنفيذ أحكام هذا القرار كل مبني يجاوز ارتفاعه ٣٠ متراً أو يزيد على عشر أدوار.

مادة (٢): على أصحاب المباني المرتفعة تنفيذ اشتراطات الأمن والوقاية المبنية في ملحق هذا القرار والتي تعتبر جزءاً مكملاً لشروط الترخيص.

مادة (٣): لا يسري هذا القرار على المباني المقامة قبل تاريخ العمل به علا في حالة إجراء تعديل بالمبني يترتب عليه اعتباره مبني مرتفعاً على النحو المشار إليه في المادة "١" من هذا القرار.

مادة (٤): تعتبر المباني المقامة عند العمل بهذا القرار منشآت هامة ويجب على أصحابها والمسئولين عن إدارتها تنفيذ خطة الدفاع المدني لحمايتها بما يحقق درجة الوقاية اللازمة والقدرة على التدخل عند وقوع الحادث.

مادة (٥): تقوم سلطات الدفاع المدني وفروعها بالمحافظات بالاتفاق مع الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص البناء بالتحقق قبل منح الترخيص من توافر الاشتراطات المبنية في هذا القرار كما تتولى التفتيش علي المباني أثناء التنفيذ بعد إتمامها لتأكد من سلامة التنفيذ.

مادة (٦): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

ملحـــــق
لقرار وزير الداخلية رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣
في شان اشتراطات الأمن والوقاية في المباني المرتفعة

البـــاب الأول
الاشتراطات الواجبة للوقاية من الحريق

بند"١" الموقـــع
أن يكون للمبني وجهتين على الأقل تطل إحداهما علي طريق لا يقل عرضه عن ٢٠ متراً وتطل الواجهة الأخرى على طريق أو ممر لا يقل عرضه عن ستة أمتار ويجوز في الطريق التي تقل عن ٢٠ متراً وبحد ادني ١٥ متراً تكملة الحيز المطلوب بالارتداد بالواجهة المسافة التي تساوي الفرق بين العرض القائم والعشرين متراً أمام منتصف واجهة البناء ويشترط أن تكون المسافة المتخلفة عن الارتداد خالية تماماً من أي عوائق ومتصلة اتصالا تاماً بالطريق العام.

بند"٢" الاعتبارات الإنشائية
يقسم المبني إلى أحجام تحاط كل منها بحوائط تقاوم النيران لمدة ٤ ساعات ويجب ألا يزيد مساحة الحجم الواحد عن ٢٥٠٠ متر مربع وتقاوم الحوائط حول الممرات الأفقية النيران لمدة ساعتين على الأقل بينما تقاوم الحوائط المحيطة بأبيار السلالم والمصاعد النيران لمدة ٤ ساعات.
يعمل بروز من ذات سمك ونوع أسقف الطوابق أعلا الفتحات بالواجهة وبعرض لا يقل عن ٦٠ سم ويجوز الاستغناء عنه إذا كان زجاج هذه الفتحات من النوع الآمن المقاوم للنيران.
يجب ألا تزيد الحمولة الحرارية بالمبني عن ٥٠ كجم^{٢}.
لا يسمح بتغطية الحوائط أو إيجاد أسقف مغلقة من مواد قابلة للاحتراق في طرق الهروب كالممرات وأبيار السلالم. كما لا يسمح بتغطية هذه الممرات بأغطية سهلة الاحتراق ز كما يمنع استخدام اللدائن الصناعية التي يصدر عنها كميات كبيرة من الأدخنة والأبخرة السامة عند احتراقها في أعمال التشطيب.

بند"٣" تدابير النجاة
يزود المبني بسلمين على الأقل وتكون أبيار السلالم معزولة عن الممرات بعمل حاجز ضد الأدخنة وذلك بترك مساحة "لوبي" بين الممر وبئر السلم وتقفل هذه المساحة ببابين أحدهما على الممر والآخر على بئر السلم يغلقان آلياً "أبواب موقفة لدخان" وتصنع هذه الأبواب من مواد تقاوم النيران لمدة ساعة على الأقل.
فى كل حجم من أقسام المبني المحدد بالبند "٢" يخصص حيز ضمن غرف ومساحات المبني المستخدمة يحاط بمباني تقاوم النيران لفترة ٤ ساعات على الأقل ويكون هذا الحيز تام التهوية ليلجأ إليه الأفراد لحين وصول المساعدات وذلك في حالة حصارهم بالنيران.

تستخدم وسيلة لدفع الهواء في بئر السلم من أعلا البئر مع سحب الهواء من الممرات بمعدل ١/٢ حجم الهواء المدفوع على الأقل وتعمل أجهزة التهوية آلياً بواسطة وسيلة تتأثر بالأدخنة كما يمكن أن تعمل يدوياً.

يجب أن تتوافر في المصاعد بالمبنى المرتفع الشروط التالية:

أ) تصمم ٥٠٪ على الأقل من عدد المصاعد بالمبني بحيث تعمل في حالة نشوب حريق وتسمح بالإخلاء من الطوابق المهددة بخطر الحريق.

ب) تغلق فتحات حوائط أبيار المصاعد المواجهة للممرات بأبواب تقاوم النيران وتزود بأجهزة حساسة للأدخنة على غلق الأبواب آلياً عند ما تصل الأدخنة إليها مع إمكانية فتح هذه الأبواب يدوياً لإمكان مرور المصعد بالطابق الذي به النيران بأمان.

ج) تصمم المصاعد بحيث يمكن إنزالها للدور الأرضي في حالة الحريق لإخلاء أي فرد يمكن أن يكون بداخلها.

د) يخصص مصعد واحد على الأقل لرجل الإطفاء ويمكن تخصيص أكثر من مصعد وفقاً لحجم المبني على أن يكون موقع تلك المصاعد بجوار السلالم لإمكان عزلها عن الممرات باستخدام المساحة "لوبي" الموضحة بالبند "أ".

هـ) تزود كابينة المصعد بتليفون يتصل بالمكان الرئيسي لمراقبة المبني كما يراعي إمكان التحكم في حركة الكابينة يدوياً من الخارج.

و) لا تقل حملة الصاعدة عن ١٠٠٠ كيلوجرام.

ز) تتصل مصاعد الإخلاء ومصاعد رجال الإطفاء بمصدر القوي الاحتياطي للطوارئ.

تحدد إدارات وأقسام الدفاع المدني والحريق المختصة مهبط طوارئ في أي مكان ممهد للرياضة مثلاً يكون على بعد ٢ كيلومتر تقريباً من المبني المرتفع ويصمم سطح أعلا المبني الذي يزيد ارتفاعه عن ٢٠ طابقاً بحيث يسمح ببناء مهبط للطائرات المروحية "هيلوكبتر" وفى حالة الأبراج المتعددة في المبني الواحد ينشأ مهبط على كل برج أو الاعتماد على مهبط واحد على أحد الأبراج تعمل وسيلة اتصال بين كل برج وآخر "مثل كوبري" لإمكان الوصول إلي المهبط بسهولة ويجب أن يتوافر في المهبط الشروط الآتية:

أ) ألا تقل مساحة المهبط عن ١٥ × ١٥م^{٢} وتتحمل جهداً لا يقل عن ١٥ طن/م^{٢}

ب) يرتفع المهبط ٢ متر على الأقل عن باقي مستوي السطح المحيط ليمنع الأفراد من الازدحام حول المهبط.

ج) يصل سطح المبني بالمهبط بسلم متين بداربزين.

د) تدهن منطقة المهبط بشريط من الفلورسنت أحمر أو برتقالي اللون وتزود بإضاءة مناسبة للأغراض الليلية وتعمل الإضاءة من مصدر لتوليد القوي منفصل وليس من المصدر العام للمبني.

هـ) يحدد حرف H بالدهان باللون الأبيض علي سطح المهبط للتوجيه إلى منطقة الهبوط.

و) أن يكون السلم الموصل لأعلا دور بالمبني وبين السطح متدرج الارتفاع وليس معدني عمودي.
ز) يراعي عدم وجود أدوات سائبة أو أحجار صغيرة على سطح المبني وأن تكون الهوايات أو أي تجهيزات أخري متشابهة بعيدة عن مكان الهبوط.

بند"٤" وسائل التهوية وتصريف الدخان

تقفل المجاري الرئيسية التى تمر بها الكابلات الكهربائية والتركيبات الأخرى في كل دور بحواجز أو مصدات أفقية محكمة للدخان حتى تمنع وصوله للأدوار العليا.

إذا كانت هناك ما يمنع وضع هذه المصدات فيزود المجري بصمام في أعلا فتحة بالسطح العلوي أو في مسار الهواء يفتح آلياً عند مرور الدخان على مكتشف النيران الحساس المركب في هذا المجرى.

تزود أنابيب ومجاري الهواء والتهوية بصمامات للوقاية من الحريق " خوانق للدخان واللهب " تغلق آلياً في حالة الحرائق وذلك بواسطة مكشفات للدخان حساسة.

يمكن استخدام وسائل تكييف الهواء والتهوية في سحب الأدخنة كما يمكن استخدام بئر السلم في سحب الأدخنة إلي أعلا وذلك بإنزال المصاعد إلي الدور الأرضي وإمرار الأدخنة من فتحة معدة بالدور الذي يمتلئ بهذه الأدخنة.

بند"٥" أجهزة الإنذار عن الحرائق

يزود المبني بالأجهزة الحساسة لاكتشاف النيران والأدخنة مبكراً وكذلك بوسائل الإنذار الأخرى ويكتفي في المباني السكنية تزويدها الأجهزة في الممرات ومجاري التهوية والتركيبات الأخرى وينبغي أن تكون وسائل الإنذار من الأنواع الإلكترونية الحديثة إذ أنها ستعمل أيضاً مع معدات السلامة الآلية كالمعدات الخاصة بالوقاية من النيران والدخان وتشغيل الطلمبات وغير ذلك.

تزود المباني المرتفعة وعلي الأخص المستخدمة كفنادق أو مكاتب بتجهيزات الرشاشات التلقائية ويكون كل طابق مجهز بوسائل تحكم وإنذار خاصة به بينما توصل إشارات تشغيل فتحات الرشاشات بوسيلة الإنذار الرئيسية للمبني.

يزود المبني بأجهزة الإطفاء اليدوية المناسبة التي تقرر أنواعها ومواقعها إدارات أو أقسام الدفاع المدني والحريق المختصة.

بند"٦" الموارد المائية المطلوبة لعمليات مكافحة الحريق

يزود المبني بصهريج مياه للاستعمال العام ومكافحة الحريق ويكون حجمه حوالي ١٠٠م٢ أعلا المبني ويمكن عمل عدد من صهاريج صغيرة في مختلف أقسام المبني دلاً من صهريج واحد ويجب ألا يقل إرتفاع أرضية الصهريج العلوي عن سطح أعلا المبني عن ٥ أمتار ويجب أن يتصل الصهريج بمصدر المياه الرئيسي بفتحتين.

يجب أن يزود المبني بمدادات المياه الرطبة بمعدل مداد واحد بقطر بالمساحة "لوبي" بجوار موقع السلالم الموضحة بالبند "٣،١" وتكون لكل مداد في كل دور فتحتان قطر كل منها ٢'/٢ بوصة وبمعدل تصرف قدرة ٣ لتر/ثانية علي أن يكون أقل ضغط للمياه الخارجة عند أقصي فتحة ٣ كيلو/سم٣.

يزود كل مخرج للمياه بالطوابق بصندوق به وصلتين خراطيم وقاذفين داخل صندوق بواجهة زجاجية.

بند"٧" التجهيزات الكهربائية والإضاءة

يزود المبني بمصدرين للقوي الكهربائية أحدهما المصدر الرئيسي والآخر احتياطي للطوارئ ويعمل بواسطة آلات الاحتراق الداخلي ويصمم كل مصدر بحيث يعطي الاحتياجات الكاملة من القوي للمبني.

يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية من المأمون للطوارئ وإعطاء العناية التامة لمداومة صيانة هذه التجهيزات والتركيبات دورياً.

يزود المبني بمانعة للصواعق طبقاً للمواصفات العالمية.

بند"٨" الأنشطة الصناعية والتجارية

تخضع المحلات العامة التي يطلب أن تحتل جزءاً من المبني للقواعد العامة المنصوص عليها في قوانين ولوائح الترخيص الخاصة بها بالإضافة إلي ما تراه أجهزة الترخيص والإطفاء المختصة من صلاحية إقامة مثل هذه المحال بالمبني أو إضافة اشتراطات أخري.

البـــــاب الثاني

تدابير الدفاع المدني

تلتزم المنشآت التي تعتبر مبني مرتفعاً وفق التعريف المشار إليه بالمادة الأولي من القرار بتنفيذ خطة الدفاع المدني لحماية المنشآت بصفة عامة والتدابير الآتية بصفة خاصة.

بند"١" الإنذار

توفير جهاز إنذار مركزي بالمنشأة مرتبط بأجهزة إنذار متعددة منتشرة في الطوابق والطرقات والحجرات لاستخدامه في إبلاغ التعليمات والتصرفات الصحيحة لشاغلي المنشأة عند حدوث خطر الحريق.

تأكيد إمكانية الإخطار الفوري لمركز الإطفاء عند حدوث الحرائق.

تأكيد استدعاء الأفراد المحليين المختصين بمواجهة الحرائق وتنفيذ تدابير الدفاع المدني من المنشأة للسيطرة الفورية.

بند"٢" الإخــلاء

توضع خطة لإخلاء المنشاة من شاغليها ترتكز على العناصر الرئيسية الآتيــة:

إخلاء الأفراد الموجودين بالدور المعرض فعلاً لخطر الحريق.

استخدام سلالم الطوارئ باعتبارها الوسيلة الرئيسية للهروب وذلك وفق التصميمات الهندسية "خارج المبني" يكون الوصول إليها عن طريق شرفة بهو خارجي أو داخلي أمن ضد النيران والدخان.

استخدام المصاعد الاحتياطية المخصصة لرجال الإطفاء في عمليات الإخلاء والإنقاذ "كابين المصعد من واد غير قابلة للاشتعال متحرك في داخل تجويف من مواد تقاوم الحرائق".

استخدام الوسائل الفنية الأخرى المتاحة والمجربة مثل:

الروافع.

الأنابيب الإنزلاقية.

الطائرات المروحية ـ القفز على سائد منفوخة.

بند"٣" التدخل والسيطرة

عند وقوع أخطار حريق تنفيذ تدابير الدفاع المدني "إنذار ـ إطفاء ـ إنقاذ ـ سيطرة على مصادر الخطر..... الخ" مع إخطار مركز الإطفاء.

تقوم قوات الإطفاء بالتدخل واتخاذ كافة التدابير المخصصة للسيطرة علي الموقف بالتعاون مع باقي الخدمات المعاونة "إخلاء ـ إنقاذ" وفق الخطة الموضوعة لكل منشأة مع الإفادة بالتجهيزات السابقة المخصصة لأعمال الإطفاء.

البـــــاب الثالث

تفسير المصطلحات الفنية

بند"١" مقاومة العنصر للنيران

هي الفترة الزمنية اللازمة لتأدية العنصر لوظائفه وقت تعرضه لنيران الحريق وفيما يلي جدول يبين عناصر البناء الأساسية ومدي مقاومتها للنيران.

العنصر	مواد الإنشاء	السمك بالبوصة	مدي المقاومة بالمصاعد
الحوائط والجدران والأسقف والأرضيات	الطوب الأحمر الأسم الطوب المجوف الأسمنت المسلح طوب الأسمنت	٩ ١١ ٨ ٩	٦ ٦ ٦ ٤
الأبــواب	الخشب الصلد الخشب الصلد خشب مغطي من الجانبين بألواح المعدن	١ ٣/٤ ٢ ١/٨ ١ ١/٤	١/٢ ١ ٢
الأعمدة الكمرات المحملة للأنفال	الأعمدة الخرسانية كمرات الأسمنت المسلح	١٢ ٣	٤ ٤

بند"٢" الأبواب المقاومة للنيران

هي أبواب روعي في تكوينها أن تكون من مواد لا تتأثر بفعل اللهب أو الحرارة وغير موصلة لها وذلك لفترة زمنية ويجب أن تكون الأبواب مقاومة للنيران مغلقة عند حدوث حريق حتى تفي بالغرض المخصصة من أجله فإذا استدعى الأمر تواجدها مفتوحة فيجب تزويدها بوسيلة تلقائية تعمل علي غلقها إذا اتصل بها لهب أو حرارة الحرائق وتوجد أنواع أخري من الأبواب يطلق عليها الأبواب المتأرجحة وهي أبواب متأرجحة في الاتجاهين وتظل مغلقة بواسطة زمبرك ويطلق عليها أحياناً الأبواب التي تغلق تلقائية. وهى شائعة الاستعمال بالمطاعم والفنادق وينتفع بها لأغراض الوقاية خطر الحريق إذا ركبت عليها الفتحات الموصلة بمواقع السلالم والطرقات لمنع انتشار الدخان ضد حدوث حريق ويراعي أن تكون مركبة بإحكام علي كل مساحة الفتحة.

بند"٣" المداد الرطب

عبارة عن ماسورة من الحديد المجلفن لا يقل قطرها عن ٤ بوصة تمتد رأسياً إلي أعلا المبني ويركب حنفيات حريق بطوابق المبني ويتوافر داخل الماسورة المياه بصفة مستمرة لأغراض المكافحة لذلك ينبغي أن يتغذى من مصدر المياه متصلة وكافية كما ينبغي أن يزود المداد بطلمبات لتقوية الضغط تعمل بوصلتين مختلفين وجاهزة للتشغيل اتوماتيكياً عند هبوط الضغط أو التصرف حيث لا يقل الضغط عند أعلا مخرج من المداد عن ٤٠ رطل علي البوصة المربعة.

الشرط السابع: شرط الالتزام بالمخطط التفصيلي لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:
وقد نص المشرع على شرط الالتزام بالمخطط التفصيلي بالمواد من ٢٠ حتى ٦٢ باللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد وهي على الترتيب التالي:
مادة (٢٠):
يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلي:
الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.
البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه، وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.
الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.
مادة (٢١):
عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقاً لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال - إن وجدت - المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.
مادة (٢٢):
يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي وضع الاشتراطات الخاصة التالية:
أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
أن تغطى الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية.
توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقاً للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية.

أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المباني ومساحة قطع الأراضي وغيرها
متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة.
مادة (٢٣):
يتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:
١- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - إن وجدت - والمستقبلية وتشمل
هذه الاشتراطات ما يلي:
الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحي وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.
الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.
ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.
حالات المباني.
ارتفاع المباني.
الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
الكثافة البنائية.
٢- ما يتعلق بالموضوعات التالية:
الأسعار التقديرية للأراضي.
مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.
شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.
شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها.
حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.
المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.
مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.
عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.

تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.
مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.
مادة (٢٤):
مع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:
عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أياً كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.
حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أياً كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.
مادة (٢٥):
يتم توضيح إشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى، ويشتمل على الأقل على ما يلي:
مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.
الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.
الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.
مادة (٢٦): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
عند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة يتم تحديد الكثافة البنائية مراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية وفقا لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستيراتيجي العام للمدينة أو القرية .
وتوصف كل منطقة واردة بالمخطط التفصيلي بحيث توضح حدودها والاستعمالات المسموحة فيها واشغالات المباني حسب الاشتراطات المقررة لكل منطقة .
وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ، وعلى الأخص بالنسبة لما يأتي :

اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض .
نسبة الإشغال في قطع الأراضي .
الكثافة البنائية .
عروض الطرق :
ويتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالآتي :
المدن : داخل الكتلة العمرانية القائمة ٦ متر للطرق التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة .
الامتداد العمراني ١٠ متر .
القرى : داخل الكتلة العمرانية القائمة ٤ متر للطرق الداخلية ، ٦ متر للطرق الرئيسية ، ٨ متر لطريق داير الناحية .
الامتداد العمراني ٦ متر .
وفي حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع الارتفاعات وتحدد ارتفاعات المباني طبقا للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقا لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أوالقرية .
مادة (٢٧): معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى:
يراعى تطبيق الاشتراطات التالية بالإضافة الى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلي وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة .
الالتزام بأبعاد قطع الأراضي "مساحة القطعة وأبعاد الواجهة" وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للقرية .
تسري الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة .
مادة (٢٨):
طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلي:
أنماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات - عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية).

مستويات الإسكان.
الاستعمالات الإضافية المسموح بها في كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها.
الاشتراطات البنائية.
أية اشتراطات أخرى.
مادة (٢٩):
تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية، على الأخص تحديد ما يلي:
الكثافة البنائية الإجمالية.
الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء كان متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً، بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.
الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.
إشغال المبنى: يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.
الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.
مادة (٣٠):
تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلي:
أولاً: المناطق السكنية المتكاملة - التجمع السكني
تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكني)
على الأقل ما يلي:
التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.
الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.
التحليل العام ومؤشرات التخطيط.
المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.
محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطة بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.
البدائل التخطيطية.
تحديد ميزانية استعمالات الأراضي بالمنطقة.
خطة الإسكان، ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان: الكثافة البنائية - عدد الوحدات السكنية - المساحة الإجمالية للخدمات - متوسط حجم الأسرة.

تحديد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقاً للدراسات والمسموحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.
تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة.
تحديد عدد قطع الأراضي.
خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.
تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبارات الآتية:
أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلي عرضها.
تصميم المنحنيات والنواصي.
اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.
ثانياً: منطقة سكنية (تصميم حضري)
ويراعى في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل
ما يلي:
البرامج التخطيطية.
موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة.
محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.
محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.
توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص، المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقاً لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.
ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية.
ثالثاً: المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية
مادة (٣١):
يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:
نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها).
نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.
الاشتراطات البنائية.
ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي:
سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب.
مركز تجاري الحي السكني.
وسط المدينة.

مركز تجاري الإقليم.
وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها في كل منطقة.
مادة (٣٢):
توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:
استعمالات الأراضي.
إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.
الإشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.
الإشتراطات البنائية بالمناطق التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.
أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.
تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.
عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.
مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.
رابعاً: المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة
مادة (٣٣):
يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
توزيع الخدمات (تعليمية – صحية – اجتماعية – دينية – تجارية – ثقافية – إدارية – ترفيهية – مناطق مفتوحة) طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام.
المسطح الإجمالي (مركز الخدمات – عدد السكان – عناصر الخدمات الرئيسية)
برامج عناصر الخدمات (تعليمية – صحية – دينية – تجارية – مناطق مفتوحة وغيرها)
مادة (٣٤):
تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسي والاقتصادي لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.
توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.
خامساً: المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:

مادة (٣٥):
تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع لاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.
وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التالية:
عدد الوحدات السكنية.
المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية.
المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.
عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات.
عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها.
المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر.
مادة (٣٦):
يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتي:
نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.
الكثافة السكانية الإجمالية نهاراً.
قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجاري واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.
قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.
حجم المرور الذي ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.
الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.
مادة (٣٧):
يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التي تهدف إلى تحديد:
الأسباب والدوافع التي تؤدي إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.
الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.
الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة.
الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة.
أساليب وأسس تمويل المنطقة.
الإطار العام لتنمية المنطقة.
سادساً: المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية

مادة (٣٨):

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية على الأقل ما يلي:

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقاً للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:

تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين في الاستثمار في المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة.

تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة الحرفية.

تحديد مستويات التكنولوجيا التي سستواجد في المنطقة الحرفية طبقاً للآتي:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل في صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.

المستوى الثاني: أنشطة معتمدة على موروث ثقافي وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.

النوع الثاني: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيماوية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.

تحديد الأثر البيئي للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أي آثار سلبية متوقعة.

تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضي المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية.

تقسيم الأراضي المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأراضي - توزيع الخدمات - تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).

مادة (٣٩):

تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتي:

التخصص النوعي لتجمعات الورش والمصانع وصغيرة المرتبطة بنشاط نوعي معين في أماكن محددة ومناسبة لها مثل:

تخصيص أماكن وفقاً لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة في هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية في المنطقة الحرفية.

وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعي بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.

تخصيص أماكن للورش التي ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية التي تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافي.

تخصيص أماكن للورش التي تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة.
تخصيص مساحات للورش.
تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.
تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.
إنشاء مركز تدريب نوعي يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية.
تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).
توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).
تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.
تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.
مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة إشتراطات الصحة والسلامة المهنية.
مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية.
(مادة ٤٠):
يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية:
الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.
مساحة قطع الأراضي: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن ١٠٠م٢ والمصنع الصغير عن ٥٠٠م٢.
عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع ١٢ متراً.
أبعاد قطع الأراضي: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.
ألا يزيد البناء على ٦٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات ٣٠٠ متر.
ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن ٥٪ من مساحة المنطقة.

أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل ١٠٠م٢ من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.

المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٠ متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.

مادة (٤١):

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً لمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.

سابعاً: المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية:

مادة (٤٢):

أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية:

أولاً: يتم توزيع استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقاً للشروط والقواعد الآتية:

تجميع الصناعات الواحدة في منطقة واحدة والمتشابهة النشاط في مناطق متجاورة.

يراعى في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقاً لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة.

عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية، أو الدوائية.

ثانياً: أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلي:

الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة - خدمات التخزين - خدمات تسويق- خدمات النقل والتوزيع - خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة - خدمات بيئية وغيرها).

الخدمات الاجتماعية: (الخدمات الصحية - خدمات تجارية - مواصلات سلكية ولاسلكية - خدمات دينية - خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).

الخدمات العامة والمتنوعة: (الخدمات المصرفية - الأمن والإطفاء - صيانة المباني والأرض - المعارض وغيرها).

ثالثاً: المناطق الخضراء والمفتوحة:

يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.

رابعاً: تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:
يراعى على الأقل ما يلي: حركة المرور بما يسمح بانسيابيته، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمي بالمنطقة الصناعية (طرق محلية - مجمعة - رئيسية وغيرها).
خامساً: أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:
يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه - قوى كهرباء - غاز - مجاري عامة - مخلفات سائلة وصلبة - هاتف وغيرها)، على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق.
مادة (٤٣):
الشروط البنائية والتخطيطية:
تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية:
يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية.
تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المنطقة الصناعية على النحو التالي:
الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة.
الأعمال التي تشكل عبئاً على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.
الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.
جميع الأراضي في المنطقة الصناعية - عدا منطقة الخدمات - مخصصة للاستعمال الصناعي ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمال الأراضي في هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها.
نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية:
ألا يزيد الاستخدام الصناعي على ٦٠٪ من مساحة المنطقة الصناعية - ويدخل في الاستخدام الصناعي أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).
ألا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.
ألا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.
ألا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضي الصناعية عن ٢٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي:
لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعي على ٣٥٠ متر.
تحدد الارتدادات وفقاً لمخرجات المخطط التفصيلي على أن يراعى على الأقل ما يلي:
تحقيق عناصر الدفاع المدني.
سهولة الحركة والنقل.
حماية المباني والمنشآت المجاورة.
الأراضي الصناعية: يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.
ألا يزيد عمق قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.
ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفي واجهتها.
يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية.
لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن ١٥ متر.
المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٥ متراً.
ألا تزيد النسبة البنائية على ٧٠٪.
مادة (٤٤):
اشتراطات أخرى:
عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبي الطريق.
مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.
يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقاً لطبيعة النشاط.
مادة (٤٥):
القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية:
يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية، على الأقل ما يلي:
وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضي وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة - احتياجاتها من الأراضي والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية - نسب قطع الأراضي من المساحات المختلفة. حيث تسري على التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.
عمل تقسيم الأراضي موضحاً موضحاً مساحة قطع الأراضي المطلوب تقسيمها (عدد قطع الأراضي المطلوبة للمنطقة الصناعية).
أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحاً على الأخص ميزانية استعمالات الأراضي.
مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.
التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضي - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة.

اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.
وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.
ثامناً: المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية:
مادة (٤٦):
يتم إعداد المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية في ضوء المخطط الاستراتيجي العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلي:
١- بالنسبة لشبكات الطرق:
تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.
تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.
تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.
٢- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب:
عمل التخطيط التفصيلي لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها في المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب.
بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها والضغط الاستاتيكي وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلي لها وللوحدات المرفقة بها.
عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف.
٣- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي:
تخطيط تفصيلي لشبكة الصرف الصحي (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقي وقطاع رأسي نموذجي لها، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.
إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج المساورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.
الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظم التحكم البيئي الحاكمة لها.
بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقي وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٤- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة:
تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة في جمع القمامة وتخزينها.

إعداد تقرير مبدئي لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائي.

٥- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة:

إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المباني، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.

تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

٦- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات:

إعداد تخطيط تفصيلي للشبكة ومكوناتها بما في ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش.

الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

٧- تشمل أعمال المخطط التفصيلي جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعي والتيار الخفيف وغيرها.

تاسعاً: المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية

مادة (٤٧):

تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:

الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.

دراسة موضع المنطقة وخصائصها.

إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.

تخطيط المنطقة الترفيهية.

البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.

برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.

الميزانية التقديرية.

عاشراً: المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة:

مادة (٤٨):

تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

الأراضي المعرضة للسيول.

الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.

الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

مادة (٤٩):

يتضمن المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

التقرير الذي يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة.

تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس.

مادة (٥٠):

بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) – وفقاً لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني- وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ المختص.

مادة (٥١):

تنقسم حالات التقسيم إلى:

الحالة الأولى:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتي لا تحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعة من خلال المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلي.

الحالة الثانية:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء ولكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم.

الحالة الثالثة:
وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصماً من أراضي منطقة التقسيم.
مادة (٥٢):
القواعد العامة لمشروعات التقسيم:
يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التي تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي:
تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام.
الحفاظ على البيئة الطبيعية.
اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً لما يتطلبه المخطط الاستراتيجي العام لهما.
ضمان تزوير التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.
ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.
مادة (٥٣):
تضم اشتراطات تقسيم الأراضي للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:
معايير تصميم مشروع التقسيم.
التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم.
أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:
يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التي تتمشى مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أخذاً في الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم في إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.
تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلي:
أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بني عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي:

أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية بالمواقع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى في تصميم الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.

لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات في التقسيم ما يأتي:

اختيار المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.

الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ متراً مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على ١٥٠ متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاق مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار،

ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ متراً، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاق لمرور المجرى بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.

بالنسبة لقطع الأراضي السكنية:

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.

يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن ١٢٠ متر٢ للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة.

يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضي (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.

يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلي واجهتها.

يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية - عمارات متوسطة الارتفاع - فيلات) ويمكن أن يحتوي المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.

في حالات التقسيم التي تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات مرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة)، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة - بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة - وذلك دون مقابل، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختاصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ومعت مراعاة ما يأتي:

ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن ٢٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها.

أن يتماشى تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم.

أن يراعى في توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخطط الاستراتيجي العام.

يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التي يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث:

استعمالات الأراضي وطابع المباني.
التحكم في الكثافة السكانية والبنائية.
عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصدور قرار تقسيم.
الالتزام بالإشراف الهندسي على تنفيذ التقسيم.
تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.
حظر الأعمال التي تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.
حظر إقامة المنشآت المؤقتة.
حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.
أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف
وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائي جزء من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشترين والمقسم.

ثانياً: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم:
يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم وفقاً لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.
يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً لتوجيهاتها - وبمراعاة الشروط والقواعد التي تضعها لذلك.
على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.
يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كافٍ وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي:
تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.
إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.

إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.

يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفي هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة في التكاليف فضلاً عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة، ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي، وتتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجاري إذا كانت توجد شبكة عامة للمجاري يتيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وذلك وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب ان تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجاري وفقاً للشروط التي تقررها الجهة القائمة على مرفق المجاري.

في المناطق التي ليست بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكون توصيل التقسيم بشبكات المجاري العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في اعتماد التقسيم الطريقة التي يتم بها الصرف.

في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتي:

ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكني عن ٣٠٠ متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى في نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على ٣٠ ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

مادة (٥٤):

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي:

١- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

يجب على من ينشئ تقسيما في أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها١٥:١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي:
أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.
أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل.
أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.
أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.
أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجاري وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.
يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور في التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع في التقسيمات العادية.
أن تصمم إنحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أي مكان في التقسيم.
٢- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائي):
يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:
وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.
توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضي الخلفية.
توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.
تحديد مواصفات إنشاء الرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.
تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.
الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (٥٥):
يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (٥٦):

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:

في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية:

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن ١٠٠ متر.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ متراً.

ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج في الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم.

بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر٢ للقرى وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية.

تحديد الارتفاعات طبقاً لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (٥٧): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

خطوات الإعداد والاعتماد:

أولاً: بالنسبة لحالات التقسيم الأولى والثانية بالمدن والقرى:

خطوات الإعداد والاعتماد .

أولاً : بالنسبة لحالات التقسيم الأولى بالمدن والقرى

يقدم طلب اعتماد مشروع للتقسيم في المناطق التي لها مخططات استراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للمدنية أو القرية .

- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن .

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .

- اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي
المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم .
- أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .
- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة .
ثانياً : بالنسبة لحالات التقسيم الثانية بالمدن والقرى يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات استراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية:
- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيرتيجي العام للمدنية أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
- ثلاث نسخ من خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة وإذا لزم الأمر أبعاد حدود الأرض والخطوط الكنتورية لها وكذلك قطاعات رأسية على مسافات مناسبة بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .
- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :
- الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق ارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة .
- إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم .
ثالثاً : بالنسبة لحالات التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقا للخطوات الآتية :
يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي اها مخطط استيراتيجي عام من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :
- صورة الموافقة الصادر لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها
على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيراتيجي العام للمدينة
أو القرية .
- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبينا عليه
موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا التعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .
- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى والثانية يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :

* البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بارقامها وأبعادها ومساحاتها .

خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة الخطوط المرافقة العامة .

لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .

برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص .

* المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .

* قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .

* مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم .

* إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستيراتيجي العام .

مادة (٥٨): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

فحص واعتماد مشروع التقسيم:

فحص واعتماد تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي : في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض .

في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن فإذا انقضت هذه المدة دون تقديم المشروع يعد التعديل سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى .
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في ضوء الملاحظات التي أبديت على المشروع وذلك في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل ويكون البت بالموافقة أو الرفض .
وفي حالة الموافقة : ١- بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم فقط تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقا لقانون التفويض ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .
٢-بالنسبة للحالتين الثانية والثالثة بمشروع التقسيم فتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .
وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده نسخة من الرفع المساحي للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.
وينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية .

مادة (٥٩):
في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.
مادة (٦٠):
الإعلان عن مشروعات التقسيم:
يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:
خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية

المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.
ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود البحار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.
خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية شبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت).
ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه.
على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع.

مادة (٦١):
يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان.
مادة (٦٢):
على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:
شهادة إتمام الإيداع.
قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.
ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.
الشرط الثامن: شرط الالتزام بقيود الاتفاق:
وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المتعمدة من المجلس والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
فقد أجازت الفقرة الأخيرة من م١٣ لرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.
ويمثل الارتفاع الكلي للمبني أهمية كبري تشغل بال المشرع وقضاء المحاكم والمعنيين بأمور العمران والغير على اعتبار أن شروط وقيود ارتفاعات المباني إنما هي شروط متعلقة بالنظام العام لاتصالها بأمن

الأفراد من الجيران والمارة ولمساسها بحقهم العام في استنشاق الهواء النقي وبالضوء الضروري وهذه عناصر الحياة.(الطعن رقم ٢٣٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٩٣/١/٣١)

ومفهوم المبني المرتفع هو أمر نسبي يختلف من دولة لأخرى وفقاً لظروفها البيئية وقوانينها المنظمة. إذ أن المبني المرتفع هو الذي يكون أهم فيه هو الارتفاع والذي يسيطر علي الموقع المحيط به.

وعليه فإن: " مئذنة جامع ارتفاعها ٢٠م في قرية جميع مبانيها لا يزيد ارتفاعها عن دورين تعد مبني مرتفع إلا أنه مفهوم غير جامع مانع فقد أخرج بعض المباني المرتفعة من التعريف كالمباني السكنية أو الإدارية والتي يصل ارتفاعها إلي ٦٠ متر في وسط مجموعة من الأبنية المتشابهة المماثلة أو الأعلى خاصة وأن التعريف السابق لا يسيطر ولا يتحكم في الموقع المحيط به."(مدحت محمد عبد المجيد الشاذلي ـ المباني العالية في مصر ـ رسالة ماجستير القاهرة ـ كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية ـ ص ٢٥)

وإذا صدر ترخيص بناء محدداً فيه الحد الأقصى للارتفاع الكلي للمبني في ظل قانون سابق فإنه يكون صحيحاً لأحكامه السارية في ظله ووقت صدوره فإذا ما تم تعديله فإنه يكون مخالفاً لأحكام القانون الجديد وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

"وحيث أن القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد عدل بمقتضى القانون الجديد ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المواد ١٣، ٢٠ من اللائحة الخاصتين بقيد الارتفاع الكلي للبناء وأن النص اللاحق يلغي النص السابق إذا تعارض معه ولما كان قيد الارتفاع المسموح به إداري صادر قبل تعديل هذا القانون يكون قد صدر صحيحاً في ظل أحكام القواعد القانونية السارية وقت صدوره أما بعد تعديله بالقانون الجديد فإنه يضحي مخالفاً لأحكام القانون ولما كانت الدعوى المطعون في حكمها أمام المحكمة الإدارية العليا لم يصدر فيها حكم بات فضلاً عما تكشف عنه الأوراق من أن القرار المطعون فيه لم يتم تنفيذه وأننا أمام حالة واقعية الأمر الذي يتعين معه عدم الاعتداد بقرار الإزالة الطعين."

ولا ينال مما سبق القول بان من مقتضى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ علي الحالة المعروضة أن يكون له أثر رجعي على الوقائع التي تمت قبل صدوره لأن ذلك مردود عليه بما تقرره أحكام الدستور من حماية للملكيات الخاصة للمواطنين ووفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية التي تعد بحكم المادة "٥" من الدستور مصدراً رئيساً للتشريع وأن الضرورة تقدر بقدرها عند التصرف لرفعها ولان النص اللاحق يلغي النص السابق إذا تعارض معه وأن دفع الضرر مقدم علي جلب المنفعة. (الطعن رقم ٥٢٦١ لسنة ٤١ ق.ع جلسة ١٩٩٩/١٠/٣١)

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد الاشتراطات البنائية العامة وهي على الترتيب التالي:

مادة (٩٣):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.

مادة (٩٤):

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرف سكنية	٧,٥	٢,٥
دورة مياه	٠,٨٠	٠,٩٠
مطابخ	٣,٠٠	١,٥٠
حمامات	١,٥٠	١,٢٠
غرفة الحارس	٥,٠٠	٢,٠٠

مادة (٩٥):

يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.

مادة (٩٦):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(١٠٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.
يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.
يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:
في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.
ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ٠,٩ من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر.
يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.
مادة (٩٧):
يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:
الغرف السكنية والمكاتب ٨٠ سم
المطابخ والحمامات ودورات المياه ٧٠ سم
المحلات التجارية ١٠٠ سم
الجراجات ٢٨٠ سم
مادة (٩٨):
يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	--
	داخلي	٠,٢٥ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م^{٢} أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر

حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	٢,٥م	--
	داخلي	٢,٥م	٧,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ١٠م ١٠م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٢٠م ١٢,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م^{٢} لكل ١٠م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.
ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (٩٩):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (١٠٠):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧سم القائمة لا تزيد عن ١٧سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة ٢,١ متراً.
وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

مادة (١٠١):
لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.
مادة (١٠٢):
لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.
وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.
مادة (١٠٣):
يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:
عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.
يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.
ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.
لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متر .
كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .
ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية .

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.
لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.
مادة (١٠٤):
لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

الشرط التاسع: يجب مراعاة اشتراطات البنائية العامة:
ذكرنا العديد من الاشتراطات البنائية العامة في تعليقنا علي هذه المادة ومن الاشتراطات العامة التي لم نذكرها هو توفير أماكن مخصصة لتجميع القمامة
يجب توفير أماكن مخصصة لتجمع القمامة:
من الاشتراطات البنائية العامة إلزام المرخص له بتوفير أماكن مخصصة لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية حفاظاً علي البيئة من أي تلوث يتهددها بفعل الإنسان.
ويشترط أن تتناسب هذه الأماكن مع عدد وحدات المبني أي مع الكثافة السكانية والبنائية الموجودة أو المحتمل وجودها بالمبني وذلك في المناطق المقررة فنياً وقانونياً لتجميع القمامة ووفقاً لما تصدره الجهات المختصة في كل محافظة وما يقرره المحافظ المختص من اشتراطات وقواعد بشأنها وذلك بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء علي اقتراح الجهة القائمة في شئون النظافة العامة ومتابعتها اليومية لما يستجد في الشوارع والميادين وفقاً لما بينته م٨ من اللائحة التنفيذية ويجب وضع مواصفات فنية خاصة لصناديق القمامة التي نحتاج إليها داخل وخارج المباني تتفق مع البيئة. (دكتور / أحمد علام ـ المرجع السابق ـ ص ٢٠٢)
ولكن تصريف القمامة عن طريق عمل مواسير بالعمارات السكنية موصلة بحجرة لتجميع القمامة وهو اقتراح له وجاهته في العمل علي التيسير علي شاغلي المبني وإن كان يمكن تطبيقه في بعض الأحياء الراقية أولا ثم تعميمه ولكنه لن يجدي كثيراً فطبيعة البشر وتعاملهم مع البيئة في مصر لا تزال في حاجة إلي وعي كامل ويقظة ذاتية تتبع من الداخل من غير إلزام علي إتباع مسلك معين.
ولقد تدخل المشرع بتشريع قانون حماية البيئة وقانون النظافة العامة المصري لحظر إلقاء القمامة في غير الأماكن المخصصة لتجميعها كما حظر تجميع الأوراق التالفة أو الأخشاب أو الأعشاب والنفايات وفضلات المواد للاشتعال أو للاحتراق علي أسطح أو مناور المباني.

قرار محافظ الإسكندرية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨١
(خاص بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني
والمنشآت التابعة للمصالح الحكومية والإدارات والهيئات)
(نشر بالوقائع المصرية العدد "١٨٨" في ١٩٨١/٨/١٦)
محافظ الإسكندرية
بعد الإطلاع علي قانون نظام الحكم المحلي الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية.
وعلي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.
وعلي توصية المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بجلسة ١٩٨٠/٩/٢٧ وعلي ما عرضه علينا رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الإسكندرية.
قــرر
مادة أولي: تلتزم كافة المصالح الحكومية والإدارات والهيئات بمحافظة الإسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني والمنشآت التابعة لها ويراعي إقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية.
مادة ثانية: تقوم الجهات المبنية بالمادة الأولى بتحديد متوسط معدل الاستهلاك اليومي من المياه في كل موقع ومراعاة عدم تجاوزه.
مادة ثالثة: ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ٦ شعبان سنة ١٤٠١ (٨ يونيه سنة ١٩٨١)
وقد ورد باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بعض المصطلحات التي حددت المقصود بها ولأهمية هذه المصطلحات سوف نلقي الضوء عليها فيما يلي:
القانون:
قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
المجلس:
المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الصادر بتشكيله القرار الجمهوري رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٠٨.
الهيئة:
الهيئة العامة للتخطيط العمراني الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣.
الكتلة العمرانية:
المساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقاسيم التي تم اعتمادها.
المجاورة السكنية:

مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية على أساس خدمتها بمدرسة تعليم أساسي وأن توفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها دون مشقة.

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية:

إجمالي عدد السكان منسوباً إلى مساحة الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية بعد خصم مساحات الجبانات والأراضي الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات الأراضي ذات الصفة الإقليمية والقومية.

الكثافة السكنية الصافية:

نواتج قسمة عدد الوحدات السكنية مقسوماً على إجمال مساحة قطع الأراضي السكنية بعد استبعاد مساحة الطرق والمناطق العامة.

معدل التزاحم:

إجمالي عدد أفراد الأسرة المقيمين بالغرفة الواحدة ويحسب كمتوسط لكل منطقة بالمدينة أو القرية.

البلوك:

قطعة من الأرض محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق أو حدائق أو مجاري مائية.

قطعة الأرض:

جزء من البلوك أو أي مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف في ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها.

مساحة قطعة الأرض:

المساحة الإجمالية الأفقية مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات المؤدية إلى عقارات أخرى.

نسبة إشغال الأرض (النسبة البنائية):

النسبة المئوية لمساحة مباني الطابق الأرضي من مساحة قطعة الأرض.

الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض):

وتمثل كحد أقصى بنسبة إجمالي لمساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

الاشتراطات التخطيطية والبنائية:
هي الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلي وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.
المقسم:
أي شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بتقسيم الأرض.
مخطط تقسيم الأراضي:
خريطة مبين عليها تفاصيل ومقاسات تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أراضي غير قابلة للتجزئة طبقاً للاستعمال المحدد لكل قطعة.
مشروع التقسيم:
خريطة الأرض المقسمة معدة بالشكل النهائي الصالح للتعامل والتسجيل مرفقة بها المستندات اللازمة ومبينة عليها المقاسات والتعاريف وبيانات الطرق والميادين والمنتزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض.
قائمة الشروط الخاصة:
مجموعة من الشروط والالتزامات المتعلقة بعقود بيع قطع أراضي التقسيم، وتشكل التزامات وحقوقاً بين المشترين بعضهم البعض وبينهم وبين المقسم.
استعمال الأرض:
الغرض الذي تخطط أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة أو يجرى لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقاً للاستعمالات المسموح بها.
منطقة سكنية (تصميم حضري):
مشروع سكني يحتوي بداخله على خدمات طبقاً لمتطلبات واحتياجات السكان على أن يعتمد في الخدمات الأخرى على الخدمات المحيطة بالمشروع.
مناطق الامتداد:
الأراضي المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقاً للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلي.
البنية الأساسية العامة:
التجهيزات والخدمات والمنشآت وملحقاتها الضرورية التي تفي بالاحتياجات العامة مثل نظم حركة المشاة والسيارات وشبكة صرف مياه الأمطار وشبكات التغذية بالمياه وتوزيعها والصرف ومعالجته ومنشآت معالجة والتخلص من المخلفات الصلبة والسائلة وشبكات ومنشآت الطاقة والاتصالات وما إلى ذلك من مختلف الاحتياجات.

الخدمات العامة:
الخدمات اليومية أو الشهرية أو الموسمية التي يحتاجها المواطن والواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى مثل الخدمات التعليمية، الصحية، الاجتماعية، الدينية، التجارية، الثقافية، الإدارية، الترفيهية وما إلى ذلك من قبيله.
المنطقة الترفيهية:
مساحة من الأرض أو الماء يتم تخصيصها أو تحديدها أو حجزها للاستعمالات الترفيهية العامة أو الخاصة، وقد تشتمل على مباني وخدمات.
المناطق التجارية:
الأراضي أو الأماكن التي يتم تحديدها وتخصيصها للأنشطة التجارية.
جهاز تنمية التجارة الداخلية:
المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٨.
الطريق العام:
الحيز أو الفضاء المخصص للمنفعة العامة والمعد للمرور العام.
الطريق الخاص:
الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لشخص أو لعدد من الأشخاص للوصول إلى مبانيهم ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة):
طريق له مخرج واحد مع فراغ كاف وملائم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلي.
الجهاز:
الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٠١.
مجلس الإدارة:
مجلس إدارة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
المنطقة المتجانسة:
المنطقة التي نشأت في فترات أو مراحل زمنية متقاربة، وذات نسيج عمراني ناتج تراكمياً عبر الزمن، أو وفقاً لفكر تخطيطي سائد في مرحلة تاريخية محددة، أو منطقة تتميز مبانيها بطابع معماري موحد، أو ذات طابع عمراني متميز.
القيم الحضارية:
الشكل العمراني الذي يعتبره المجتمع صفة معبرة عن البعد الثقافي في زمن ما.
الطابع العام:
صفات المنطقة العمرانية المدركة عن طريق الحواس، التي في الذهن وتميزها عن غيرها.

النماذج الرائدة:
مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز على نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية في مكان معين لتطبيق أسس ومعايير التنسيق الحضاري، ولكي يكون مشروعاً يحتذى.
العناصر الإعلانية:
كل منتج بصري على هيئة منشأ أو عنصر تصميمي ويحمل رسالة لها مردود تجاري بغرض الربح.
اللافتة الإعلامية:
كل منتج بصري يحمل رسالة إخبارية أو دعائية أو معلوماتية ولا يستهدف الربح التجاري.
اللافتة الإرشادية:
كل منتج بصري يحمل رسالة توجيهية لمستعملي الطرق أو الفراغات العامة.
عناصر التنسيق الحضاري:
العناصر المستخدمة في جميع مجالات عمل التنسيق الحضاري كالأرصفة والإعلانات، واللافتات الإعلامية والإرشادية، والمسطحات الخضراء، والأشجار، وأحواض الزهور، وواجهات المباني، والأعمال الفنية في الفراغات العمرانية كالتماثيل والجداريات والنوافير، وعناصر الإضاءة والإثارة الخارجية، وعناصر تأثيث الفراغات العمرانية مثل المقاعد وكبائن التليفونات والمرافق، ومحطات المواصلات العامة والخاصة وصناديق القمامة وغيرها.
أسس ومعايير التنسيق الحضاري:
القواعد الفنية الواجب مراعاتها في مجالات عمل التنسيق الحضاري والتي يصدرها الجهاز في شكل أدلة، كأدلة الطرق والأرصفة، ومراكز المدن، ومداخل المدن، والأسس البيئية، والإعلانات واللافتات الإرشادية، والمباني والمناطق التراثية والمناطق والمسطحات الخضراء.
اشتراطات التنسيق الحضاري:
الضوابط الخاصة بالتنسيق الحضاري الملزمة عند إصدار تراخيص البناء.
أعمال الفن العام:
الأعمال الفنية التي توضع في الفراغات العامة بالشوارع ومسارات المشاة والميادين والحدائق العامة، وذلك مثل التماثيل والرسوم والصور والجداريات والنوافير وأعمال الحفر البارز أو الغائر، والتشكيلات الفنية بخامات مختلفة.
أصول الرسومات:
نسخ الرسوم الموقع عليها من المهندس المصمم والمعتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
حد الطريق:
الخط الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم:

الخط المعتمد الذي يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلاً أو خارجاً عنه.

زوائد التنظيم:

المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية.

ضوائع التنظيم:

المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة.

محور الطريق:

مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء:

الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة.

ارتفاع المبني:

ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانوناً ارتفاع الدراوى وغرض الخدمات بالسطح.

الارتفاع الكلي للمبنى:

ارتفاع أعلى نقطة في المبنى مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى.

الارتداد الأمامي:

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية.

الارتداد الجانبي:

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.

الإرتداد الخلفي:

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

الوحدة السكنية:

المكان الذي يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

الغرفة السكنية:

الغرفة التي تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرقات التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة معيشة في حكم الغرفة المعدة للسكن.

مرافق البناء:

مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصالات وطرقات التوزيع، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

مرافق الخدمات بالسطح:

المرافق التي تخدم المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

دورة المياه:

المكان الذي يحتوي على مرحاض وحوض الأيدي.

الحمام:

المكان الذي يحتوي على حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم).

المطبخ:

المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض للغسيل.

الفناء:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجي:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلي:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

الفناء المشترك:

فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.

الفناء الخدمي:

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.

الفناء السكني:

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى مثل الغرف وصالات المعيشة.

منور الجيب:
فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.
الشرفة المكشوفة (البلكون):
بروز لأرضية أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجي.
البرج:
بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور.
دورة السطح:
السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.

السور:
السياج المحدد لحدود قطعة أرض، وتكون مادة إنشائه من المباني أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى.
التشطيبات الخارجية:
تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش والدهانات.
الكورنيش:
أي عنصر زخرفي يبرز عن الحائط الخارجي.
بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية:
بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الاستخدام.
شهادة صلاحية الأعمال للترخيص:
شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون وهذه اللائحة.
شهادة صلاحية المبنى للإشغال:
شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبنى تم طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة والأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة.

المبنى السكني:
المبنى الذي يقتصر على الاستعمال السكني ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل. ويمكن أن يضم إشغالاً تجارياً أو إدارياً بالدور الأرضي والأول وقد يكون المبنى مستقلاً أو متصلاً بمباني سكنية أخرى.
المجموعة السكنية:
مجموعة من المباني السكنية يجمعها موقع واحد ولها مداخل ومخارج محددة.
المجمع السكني:
مبنى يحتوي على مجموعة من الوحدات السكنية يحتوي على أكثر من مدخل ومخرج.
الأجزاء المشتركة:
أجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتي لا يجوز التصرف فيها و البناء عليها مثل المناور، المدخل، السلالم، الطرقات، مناطق الردود.
الجهة الإدارية:
الجهة الإدارية المختصة أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو هيئة التنمية السياحية بالنسبة للمناطق السياحية أو هيئة التنمية الصناعية بالنسبة للمناطق الصناعية، بحسب الأحوال.
الإدارة المختصة:
الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية.

أعمال الصيانة:
إجراء الأعمال التي من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبنى بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين: الصيانة الدورية والصيانة الطارئة.
الصيانة الدورية:
عمل فحص دوري للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها.
الصيانة الطارئة:
صيانة وإصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي قد تؤثر على سلامة المبنى.
أعمال التدعيم والترميم:
إصلاح العيوب التي تظهر في المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته، وتنقسم إلى قسمين أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقي عناصر المبنى.
أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية:
إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.
أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى:
إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التي

تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.
أعمال الهدم الجزئي:
إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر.
أعمال الهدم الكلي:
- إزالة جميع أجزاء المبنى.
حكم تركيب محطات أجهزة المحمول
فوق أسطح المنازل
تنص المادة الخامسة من القانون المدني على أن:
" يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية:
أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير.
ب) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب المادة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.
ج) إذا كانت المصالح التي يرمي لتحقيقها غير مشروعة."
ومن المحقق أن تفصيل الضوابط على هذا النحو يهيئ للقاضي عناصر نافعة للاسترشاد ولا سيما أنها جميعا وليدة تطبيقات عملية انتهى إليها القضاء المصري عن طريق الاجتهاد. وأول هذه المعايير هو معيار استعمال الحق دون أن يقصد من ذلك سوى الإضرار بالغير وهذا معيار ذاتي استقر الفقه الإسلامي والفقه الغربي والقضاء على الأخذ به والجوهري في هذا الشأن هو توافر نية الإضرار ولو أفضى استعمال الحق إلى تحصيل منفعة لصاحب، ويراعى أن القضاء جرى على استخلاص النية من انتفاء كل مصلحة من استعمال الحق استعمالا يلحق الضرر بالغير متى كان صاحب الحق على بينة من ذلك، وقد جرى القضاء على تطبيق الحكم نفسه في حالة تفاهة المصلحة التي تعود على صاحب الحق في هذه الحالة.
أما المعيار الثالث فتندرج تحته حالة استعمال الحق استعمالا يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة، ولا تكون المصلحة غير مشروعة إذا كان تحقيقها يخالف حكما من أحكام القانون فحسب وإنما تتصف بهذا الوصف أيضا إذا كان تحقيقها يتعارض مع النظام العام أو الآداب.
وإذا كان المعيار في هذه الحالة ماديا في ظاهره إلى أن النية كثيرا ما تكون العلة الأساسية لنفى صفة المشروعية عن المصلحة وأبرز تطبيقات هذا المعيار يعرض بمناسبة إساءة الحكومة لسلطانها كفصل الموظفين إرضاء لغير شخصي أو شهوة حزبية وأحكام الشريعة الإسلامية في هذا الصدد تتفق مع ما استقر عليه الرأى في التقنينات الحديثة والفقه والقضاء.

وحالة استعمال الحق ابتغاء تحقيق مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها والمعيار في هذه الحالة مادي ولكنه كثيرا ما يتخذ قرينة على توافر نية الإضرار بالغير ويساير الفقه الإسلامي في هذا المعيار اتجاه الفقه والقضاء في مصر وفي الدول الغربية على السواء.

وإذا كان معيار التعسف في استعمال الحق مناطه خروج هذا الاستعمال عن الغاية من الحق وإذا كانت الغاية من الحق هي المصلحة فلازم ذلك أن تكون المصلحة هي معيار التعسف ومن ثم يمكن القول بأن معيار التعسف يتمثل في المصلحة الجادة المشروعة.

والمقصود بالمصلحة بصفة عامة هو جلب منفعة أو دفع مضرة غير أنه يتعين أن ينظر إليها من خلال الغاية من إقرار الحق أي من خلال ما استهدفه المشرع من ذلك وهذا النظر يستلزم عدم الاقتصار على مظهرها الشخصي وهو ما يستهدف صاحب الحق تحقيقه من مزايا من وراء استعماله بل يتعين أن يعتد كذلك بمظهره الموضوعي وهو ما تحقق فعلا من وراء هذا الاستعمال من منفعة أو فائدة سواء علم بها الشخص أو لم يعلم قصدها أم لم يقصد. (شوقي بند ١٦٨، ١٧٢)

ويشترط للاعتداد بالمصلحة شرطان: أولهما: أن تكون مصلحة جدية أي مصلحة هامة ذات قيمة سواء كانت مصلحة قانونية أو اقتصادية، وثانيهما: أن تكون مصلحة مشروعة ويقصد بذلك عدم مخالفتها للقانون أي للقاعدة القانونية التي أقرت الحق أو الغاية التي استهدفها من إقرارها. كما يقصد به من جهة أخرى عدم مخالفتها للنظام العام أو الاداب العامة إذ أن الغاية في القانون لا تبرر الوسيلة بل هي تحددها وتعتبر قيدا عليها. (انظر شوقي بند ١٥١، ٢٣٦ - كيرة بند ٤٠٩)

وقيام التعسف والمغالاة في استعمال المالك لحقه هو من سلطة محكمة الموضوع، كما أن تقدير ما إذا كانت هناك إزالة للمخالفة من جراء التعسف هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى كان القانون لا يلزمها باتباع معايير معينة في شأنه. (انظر السيد عبد الوهاب عرفة - شرح قوانين البناء والهدم ص٣٧٧)

وإذا كان تركيب محطات تقوية لأجهزة تليفونات المحمول فوق أسطح المنازل وإن كان فيها مصلحة لصاحب العقار إلا أن الضرر ناتج عن ذلك يكون كبيرا لمساسه بحياة جميع الأفراد المقيمين بالعقار والعقارات المجاورة، وقد تضر هذه المحطات بشكل كبير على المدارس المجاورة مما تؤثر على سلامة الطلبة بالمدارس أو بالجامعات إذا كانت قريبة من إحدى الجامعات.

وقد صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣ بتنظيم الاتصالات لتنظيم العلاقة بين الشركات العاملة في مجال الاتصال والأجهزة المشرفة عليها وبين المستخدمين لخدمات الاتصال المختلفة والجمهور.

وقد نصت المادة ٣٩ من القانون سالف الذكر على أن:

" لا يجوز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن في الاعتراض - دون مبرر مشروع - على إقامة تركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال لشاغلي العقار ويسري على جميع الأعمال اللازمة من صيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات مع مراعاة الالتزام بقواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية ".

وتنص المادة ٤٠ من ذات القانون أيضا على أن:
" جواز قيام مالك العقار بالاتفاق مع شركة المحمول إقامة محطات تقوية في أعلى العقارات تشترط عدم الإضرار بصحة شاغليها وحق له طلب التعويض حال المخالفة "
وتنص على ذلك أيضا المادة ٤١ من ذات القانون:
"ويعني ذلك أنه لا يجوز لأي شخص أيا كانت صفته بأي حال من الأحوال الاعتراض على هذه التركيبات، ومهما كانت صفة المعترض إلا أن المشرع قصد من التركيبات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال لشاغلي العقار أي أنه يجب أن يكون التركيب في عقار سواء كان مبنى سكني أو أرض أو فيلا وأن تكون التركيبات خاصة بتوصيل خدمات الاتصال لهذا العقار. "
فإذا كانت تلك التركيبات مجرد مد شبكة أو توصيل العقار المجاور يستحيل وصول الخدمة إليه عن طريق هذا العقار فلا تطبق بشأن تلك المادة ويظهر ذلك في حالة منح صاحب العقار إحدى شركات المحمول إقامة المحطة والتي ستكون مستوفاة للشروط البيئية والفنية والإنشائية سواء كان اعتراضهم اكتفاء أو استغناء عن الخدمة - ورغم أنه غير مبرر - سيكون قانونيا باعتباره شاغلي العقار المقصود حمايته من نص تلك المادة، وكان يجب على المشرع عدم تقييد النص بكلمة شاغلي لعقار لكون عدم الاعتراض دون مبرر مشروع على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال دون تقييد النص فإن الحماية المقصودة هنا هي حماية التركيبات التي تمد للعقار بخدمات الاتصالات لشاغليها خصوصا أن محطات المحمول هي أكثر التركيبات اعتراضا من الجمهور ولو استوفت كافة التراخيص والشروط المطلوبة. (السيد عرفة - المرجع السابق ص٣٧٧ وما بعدها)
ونحن نرى أن تركيبات محطات أجهزة المحمول فوق أسطح المنازل يحتاج إلى ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وعلى المتضرر أن يلجأ للقضاء في حالة صدور الترخيص بأن يقوم برفع دعوى إلغاء لهذا الترخيص أمام محكمة القضاء الإداري والتعويض أيضا في حالة حدوث ضرر.
حكم تركيب الدش أو أجهزة استقبال إرسال الأقمار الصناعية:
إذا عقد الإيجار لم يحدد ملحقات العين المؤجرة ولم يتضمن ما ينفي وجود هذه المحطات فإن طرفيه يكونا قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدني باعتبارها مكملة لإدارتهما وطبقا لما جرى به العرف فإن للمستأجر الانتفاع بسطح المنزل باعتباره من المرافق والمنافع المشتركة غير أنه يجب على المستأجر الالتزام في استعمال سطح المنزل (عناية الشخص المعتاد) باعتباره من ملحقات المكان المؤجر فلا تقتصر عنايته على المكان المؤجر وحده بل تمتد إلى ملحقاته فإذا خرج في استعمال سطح المنزل عما أعد له اعتبر ذلك خروجا في استعمال للعين المؤجرة عن شروط عقد الإيجار. (الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ السنة ٣٢ رقم ٣٩٥ ص١٧٣)
وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا تستكمل منفعة العين إلا بها، فإن ذلك مشروط بعدم جواز تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات

إلى الاعتداء على الملكية مما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة إلى إثبات وقوع ضرر على المالك." (الطعن رقم ٤٦٧ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٢/١/٤ لسنة ٣٣ رقم ١٥ ص٦٢)
وبناء على ما سبق فإن حق المستأجر في استعمال سطح المنزل في تركيب طبق الدش لالتقاط المحطات القضائية عبر القمر الصناعي وغيره مشروط بالآتي:
اشتمال عقد الإيجار المبرم بين المالك والمستأجر على بند يبيح استعمال سطح العقار باعتباره من ملحقات العين المؤجرة.
إذا لم يحدد العقد ملحقات ولم يتضمن ما ينفي وجودها.
عدم إساءة المستأجر لاستعمال هذا الحق.
ويقع هذا التعسف إذا لحق سطح المنزل ضرراً، ومن المقرر أن دفع الضرر مقدم على جلب المنفعة وفي هذه الحالة يقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه على نفقة المستأجر.
وقد قضت محكمة النقض بأن: إذا كان الممر المؤدي إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر - غير أن ذلك لا يكون إلا في نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعون عليها الأولى بعيدا عن حائط المحلين المؤجرين له، وشغل جزءا منها حيزا من نزاع الممر، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه في استعمال الممر وإن كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذلك مقررا أن الفترينة وضعت بمدخل الممر في مكان لا يعد جزءا من العين المؤجرة أو ملحقاتها فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولا على أن جزء الفترينة الواقع داخل الممر لا يعد استعمالا مشروعا للممر في حدود الغرض المخصص له - وانتهت إلى رفض الطعن المقدم أمامها. (الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٢/١/٤)
وإن مفاد نص المادة ٥٨١ مدني أن المشرع أجاز المستأجر وضع الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور والكهرباء وغيرها من المستحدثات النافعة.
ولا يجوز للمؤجر أن يعارض إدخالها بل عليها معاونة المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافر له شروط ثلاثة هي:
ألا يكون وضع هذه الأجهزة في العين المؤجرة من شأنه تهديد سلامة العقار.
مراعاة الأصول المرعية في إدخال تلك الأجهزة.
قيام المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر.
ولا يغير من ذلك تضمين عقد الإيجار (بندا) يحظر صراحة إجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك هذا الأخير بهذا النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار بجعله متعسفا في استعمال حقه في الاعتراض على إجراء التوصيلات.(الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢)
ومن ثم فإن تركيب الدش لا يحتاج إلى موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما أنه لا يحتاج إلى موافقة المالك إذا كان طالب الدش هو المستأجر.

يجب عند البناء مراعاة المسافات المقررة للخطوط الكهربائية، فقد قضت محكمة النقض بأن:
وحيث أن النيابة العامة قدمت المطعون ضده للمحاكمة بتهمة إقامة بناء بالقرب من الخطوط الكهربائية للجهود العالية والمتوسطة دون مراعاة المسافات المقررة وطلبت عقابه بالمواد ١، ٣، ٦، ١٩، ٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤، ومحكمة وفتى قضت حضوريا بتغريمه مائة جنيه والإزالة، استأنف المحكوم عليه والنيابة العامة، فقضت محكمة طنطا الابتدائية - بهيئة استئنافية - بقبول الاستئنافين شكلا وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف إلى إلزام المتهم بإزالة المباني المخالفة على نفقه. لما كان ذلك، وكانت المادة ٣ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون ٢٠٤ لسنة ١٩٩١ بشأن منشآت قطاع الكهرباء قد تضمنت في فقرتها الرابعة الحظر على صاحب العقار الذي تمر على مقربة من أسلاك خطوط كهربائية أن يقيم مبان على الجانبين أن يرتفع بالمباني، أو أن يزرع أشجارا دون مراعاة المسافات المنصوص عليها في المادة ٦ من القانون سالف الذكر، وقد تضمن عجز هذه الفقرة النص على أنه " وفي حالة مخالفة هذا الحظر يتعين الحكم على وجه الاستعجال لهدم المباني المخالفة، وإزالتها، أو قطع الأشجار على نفقة المخالف." (الطعن رقم ١٠١٠٣ لسنة ٥٩ق جنائي جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٥)
وقضت أيضا بأن: لما كان ذلك، وكان الثابت أن نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ الآنف الذكر - وإن تضمن بيانا للفعل المنهي عنه، إلا أنه لم يقرر له عقوبة من العقوبات الأصلية المنصوص عليها في قانون العقوبات، ومن ثم فلا سبيل إلى تطبيقه من جهة المحاكم، ولا يغير من ذلك أن يكون نص المادة الثالثة - سالفة الذكر - قد نص على وجوب الإزالة على وجه الاستعجال، ذلك أن عقوبة الإزالة، وجعلها وجوبيه ليس من شأنه بحال أن يغير من طبيعتها كعقوبة تكميلية، فلا يصح الحكم بها إلا على شخص ثبتت إدانته، وقضى عليه بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة. لما كان ذلك، وكان الفعل الذي بين به المطعون ضده لم يتقرر له عقوبة أصلية فإن الحكم المطعون فيه إذا اعتبر الفعل جريمة، وقضى بإدانته يكون قد خالف القانون، ولا ينال من ذلك أن يكون المشرع قد تدارك الأمر بصدور القانون رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١ - بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤، والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره الحاصل في ٢٧ يونيو ١٩٩١ - بالنص في المادة ٢٤ على عقوبة أصلية هي الحبس الذي لا تجاوز مدته ثلاثة أشهر، أو الغرامة التي لا تجاوز ثلاثة آلاف جنيه، فضلا عن عقوبة الإزالة كعقوبة تكميلية وجوبيه "، إذ أنه لا يسري على الواقعة عملا بالمادة ١/٥ عقوبات من أنه " يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها. (الطعن رقم ١٠١٠٣ لسنة ٥٩ق جنائي جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٥)

التــزامات المرخــص له

يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (١٢٦) من هذه اللائحة.

ويشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

أولاً: يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:

صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.

ثانياً: على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة. وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.

إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

ثالثاً: على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.

إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

الاختصاصات المخولة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية:

يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:
إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.
اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.
ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:
استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.
مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.
إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.
وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.
وعند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.
وللجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.
ويضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:
تنسيق المواقع.
الترميم الفني.
الإضاءة والإنارة الخارجية.
تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.
ويجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.
توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات:
يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبني، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراحات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشات متعددة الأغراض, ووفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
تطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق:
يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الرحيق طبقا للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
توفير العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله:
يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبني وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين علي الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، علي أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

الركن المادي في جريمة إنشاء
مبانٍ أو إقامة أعمال بدون ترخيص

يتكون الركن المادي في هذه الجريمة بإنشاء مبانٍ أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص.

ويجب علي الحكم أن يعني ببيان الركن المادي لجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال دون ترخيص بإسناده إلي فاعله مدلولاً عليه بما يثبته في حقه وإلا كان الحكم قاصر البيان وهو ما يصلح سبباً لنقض الحكم لأنه يحول دون أن تتمكن محكمة النقض من مراقبة محكمة الموضوع في شأن توافر الركن الذي يتطلبه القانون فيها إذا رأت توافره. (الدكتور / رؤوف عبيد ـ المرجع السابق ـ ص ٢٦٨)

وقد قضت محكمة النقض بأن : "وحيث أن القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء اللذين دين الطاعن بموجبهما قد نص كل منهما علي أن الركن المادي في الجريمة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولاً عليه بما يثبت في حقه طبقاً لما أوجبته المادة "٣١٠" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها مما نسبت إليه."(طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)

ويجب أن يشتمل حكم الإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التي وقعت فيها وذلك طبقاً للمادة (٣١٠) من قانون الإجراءات الجنائية وقد قضت محكمة النقض بأن :

"وحيث أنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن اغلب أسبابه غير مقروءة وان عبارات عديدة منها يكتنفها الإبهام في غير اتصال يؤدي غلي معني مفهوم لما كان ذلك وكان الشارع يوجب في المادة "٣١٠" من قانون الإجراءات الجنائية أن يشتمل الحكم علي الأسباب التي بني عليها وإلا كان باطلاً والمراد بالتسبيب المعتبر تحرير الأسانيد والحجج المبني هو عليها والمنتجة هي له سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون ولكي يحقق الغرض منه يجب أن يكون في بيان جلي مفصل بحيث يستطاع الوقوف علي مسوغات ما قضي به أما تحرير مدونات الحكم بخط غير مقروء أو إفراغه في عبارات عامة معماه أو وضعه في صورة مجهلة فلا يحقق الغرض الذي قصده الشارع من إستيجاب تسبيب الأحكام ولا يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة. كما صار إثباتها بالحكم لما كان ذلك الحكم المذكور قد خلا فعلاً من أسبابه لاستحالة قراءتها وكانت ورقة الحكم من الأوراق الرسمية التي يجب أن تحمل أسباباٍ ولا بطلت لفقدها عنصراً من مقومات وجودها قانوناً وإذ كانت هذه الورقة هي السند الوحيد الذي يشهد بوجود الحكم علي الوجه الذي صدر به وبناء علي الأسباب التي أقيم عليها فبطلانها يستتبع حتماً بطلان الحكم ذاته لاستحالة إسناده إلي أصل

صحيح شاهد بوجوده بكامل أجزائه مثبت لأسبابه ومنطوقة لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلي بحث سائر ما يثيره الطاعن في طعنه." (طعن رقم ٢٠٧٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٧)، وبأنه " وحيث أن القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان الحكم قاصراً لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في أسبابه علي قوله : " وحيث أنه لما كانت التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر ضبط الواقعة ومن أقوال الشهود ومن عدم دفع المتهم التهمة بدفاع مقبول ومن ثم يتعين عقابه طبقاً لمواد الاتهام عملاً بالمادة "٢/٣٠٤ أج" دون أن يشتمل علي بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة ودون أن يورد مضمون محضر الضبط وأقوال الشهود ومؤداها في ثبوت الجريمة التي دان الطاعنين بها ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه وقد أقام قضاءه علي هذه الأسباب قاصر البيان مما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة وذلك بغير حاجة إلي بحث باقي اوجه الطعن " (طعن رقم ٧١٥١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨)، وبأنه " وحيث أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه بعد أن أشار إلي وصف التهمة المسندة إلي الطاعن استطرد من ذلك مباشرة إلي قوله " وحيث أن التهمة المسندة غلي المتهم ثابتة قبله بما جاء بمحضر ضبط الواقعة الأمر الذي يتعين معه القضاء بمعاقبته طبقاً لمواد الاتهام وعملاً بنص المادة "٢/٣٠٤ أج" ويبين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن أثار أمام محكمة الموضوع بدرجتيها أن البناء موضوع الدعوى قديم وأقيم قبل صدور القانون لما كان ذلك وكانت المادة "٣١٠" من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت في كل حكم الإدانة أن يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها كما انه من المقرر أنه يجب أن تكون مدونات الحكم كافية بذاتها لإيضاح أن المحكمة حين قضت في الدعوى بالإدانة قد ألمت إلماماً صحيحاً بمني الأدلة القائمة فيها أم وضع الحكم بصيغة غامضة ومبهمة فإنه لا يحقق الغرض الذي قصده الشرع من تسبيب الأحكام ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلي محضر ضبط الواقعة ولم يورد مضمونة ولم يبين وجه استدلاله به علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية وكان تحصيله للواقعة بهذه الصيغة يكتنفه الغموض والإبهام لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة علي وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي واقعة الدعوى وعن أن تقول كلمتها في شان ما يثيره الطاعن بوجه الطعن من الخطأ في القانون لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة" (طعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٤)

الفعل المادي المكون لجريمة بناء بدون ترخيص وإقامة البناء علي أرض لم يصدر بقرار باعتماد تقسيمها واحد وقد قضت محكمة النقض بأن :

"لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن نعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني لانه مقصور بالنسبة غلي المباني عل تلك التي تقام علي الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا انه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الآخر فق كان يتعين علي المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه " (طعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/١٣)، وبأنه " إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم علي عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت تنطبق عليه أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن تقسيم الأراضي ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة قيامها بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها القانونية أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون " (طعن رقم ١٧٩٨١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢)، وبأنه " من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة علي الفعل المسند إلي المتهم ومن واجبتها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الحالية التي وقعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من

الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلي عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استنادا منه إلي أن مجرد إقامة البناء علي أرض غير مقسمة لا يقتضي لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذا بحكم المادة ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ دون أن تجري المحكمة من جانبها تحقيقاً تستحلي به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه. ولما كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة وإلباسها الثوب القانوني الذي يناسبها فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة " (طعن رقم ١٩٢٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٥/٣/١٦)، وبأنه " لما كانت جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي ارض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ما تقدم وكانت الواقعة المادية التي رفعت بها الدعوى على المطعون ضده هي بذاتها التي اتخذتها المحكمة الاستئنافية أساسا للوصف القانوني السليم الذي فطنت إليه ولفتت غليه نظر الدفاع ودارت المرافعة علي أساسه فإنه كان عليها أن تفصل في الدعوى علي هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس في ذلك إضافة لواقعة جديدة لم ترفعها الدعوى ابتداء ما دامت الواقعة المادية المتخذة أساساً للوصف الجديد هي بذاتها التي أقيمت بها الدعوى كما انه ليس في هذا تفويت لإحدى درجات التقاضي طالما أن الواقعة المطروحة علي المحكمة الاستئنافية هي بعينها التي رفعت بها الدعوى أمام محكمة أول درجة وعلي ذلك يكون الحكم المطعون فيه إذ أحجم عن القضاء في الواقعة علي أساس ما أرتآه منطبقاً عليها من وصف قانوني اسبغه عليها قد أخطأ في تطبيق القانون مما عن النظر في موضوع الدعوى موصوفة بوصفها القانوني الصحيح فإنه يتعين من النقض الإحالة " (طعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦١/٣/٦)

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض زراعية بغير ترخيص قوامها فعل مادي واحد وقد قضت محكمة النقض بـــأن :

"جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل لامادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء علي ارض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً علي أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ في شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة." (طعن رقم ٥٨١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٩/٢٣)

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص وقد قضت محكمة النقض بأن :

"إن جريمتي إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانوناً قيامهما علي فعل مادي واحد يوجب توقيع عقوبة الجريمة الأشد طبقاً للمادة "١/٣٢" عقوبات دون العقوبة المقررة للجريمة الأخف أصلية كانت أم تكميلية. (طعن رقم ٢٣١٣لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٧)، وبأنه "لما كان من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص إذ هما قرينان متلازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني مما يتعين معه علي محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وان تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً وإذ كان البين من محضر ضبط الواقعة المحرر في ١٩٧٥/١٢/١٦ بمعرفة مهندس تنظيم رأس البر أن المطعون ضده أقام بناء مخالفاً لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٢٨ لسنة ١٩٦٥ الخاص بتعديل المادة الخامسة من القرار ٣٩٧ لسنة ١٩٦٤ بإعفاء مدينة رأس البر من بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ لزيادة المسطح الذي يشغله البناء عن المساحة المسموح بها مما يحق معه الحكم بالإزالة طبقاً للمادة "١٦" من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وإذ حاد الحكم المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم الترخيص فإنه يكون مخطئاً في تطبيق القانون ولما كان هذا العوار

قد حجب المحكمة عن النظر في موضوع الدعوى بوصفها القانوني الصحيح فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة " طعن رقم ٦٦٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٢)، وبأنه " لما كان ذلك وكان الطاعن فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم ملف البلدية وندب خبير هندسي لإثبات تحقيق ملكيته هذا العقار واسم مالكه إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إذا صح أن تندفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة" (طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)، وبأنه " مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وإنما هما ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني فإذا كان المستفاد مما أثبته الحكم أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هي بذاتها التي رفعت لمحكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استنادا إلي أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية خطأ في تطبيق القانون " (طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/٥/٢٦)، وبأنه " لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وان تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة وهي العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء علي خلاف القانون التي تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة " المطعون ضدها " لم تنشئ التقسيم الذي أقيم عليه البناء يكون مخطئاً في تطبيق القانون متعيناً نقضه ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة في القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة " (طعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٣/٢/١١)

الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بدون ترخيص لا يعفي من المسئولية الجنائية أو يؤثر علي قيام الجريمة، وقد قضت المحكمة النقض بأن :

"من المقرر أن الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بغير ترخيص لا يعفي من المسئولية الجنائية ولا أثر له علي قيام الجريمة فإن ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص يكون في غير محله." (نقض جنائي ـ الطعن رقم ٢٣٧١٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٧ لم ينشر)

العبرة في تحديد نوع الجريمة بالعقوبات الأصلية المقررة لها وقد قضت محكمة النقض بـأن :

"لما كانت النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد الطاعنة بوصف أنها في يوم.- بدائرة قسم..- امتنعت عن تنفيذ حكم المحكمة المبين بالمحضر الصادر من المحكمة المختصة وهي الجريمة التي دينت بها الطاعنة والمعاقب عليها بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء التي تنص علي أن يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم

يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة عن إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار مما مفاده أن هذه الجريمة مخالفة طبقاً للمادة "١٢" من قانون العقوبات المعدلة بالقرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ التي عرفت المخالفات بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التي لا تزيد أقصي مقدارها علي مائة جنيه ولا يغير من ذلك ما نص عليه في المادة "٢٤" سالف ذكرها من توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فيها عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ لأن هذا مرجعه استثناء خرج به الشرع عن مبدأ وحدة الواقعة في الجرائم المستمرة إذ اعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية أرتآها هي حث المخالف علي المبادرة إلي تنفيذ الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعاً لتعدد أيام الامتناع عن التنفيذ فإن ذلك لا يعتبر نوع الجريمة التي حددها المشرع والذي لا عبرة فيه علي مقتضى التعريف الذي أورده القانون لأنواع الجرائم إلا بالعقوبات الأصلية المقررة لها والقول بغير ذلك يجعل تحديد نوع الجريمة موضوع الطعن الماثل رهناً بعدد أيام الامتناع عن التنفيذ ومقدار والغرامة يقضي بها الحكم عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وهو قول لا يصح في القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صادراً في مخالفة غير جائز الطعن فيه بطريق النقض."(نقض جنائي ـ الطعن رقم ١٦٩٥١ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١ ـ مجلة القضاة الفصلية ـ س ٢٧ ـ العدد الثاني ـ بند ٦٩ - ص ٨٢٤ ـ ص ٨٢٥)

جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها قوامهما. فعل مادي واحد.تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفي المحكمة من التعرض للأولي ولو لم ترد بوصف الاتهام وقد قضت محكمة النقض بأن :

"لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن نعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شان التخطيط العمراني لأنه مقصور بالنسبة إلي المباني علي تلك التي تقام علي الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخري إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة عل ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة

في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه." (نقض جنائي ـ الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١ مجلة القضاة الفصلية ـ س ٢٧ ـ العدد الثاني ـ بند ٦٣ ـ ص ٨٢١، ٨٢٢، والطعن رقم ٧٩٣٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/١/٤ لم ينشر)

ما يعد دفعاً جوهرياً فقد قضت محكمة النقض بأن :

"دفاع الطاعن بأن المبني مقام في تاريخ سابق علي التاريخ الوارد بقيد النيابة وطلبه ندب خبير لإثبات ذلك لماله من أثر في إثبات انقضاء الدعوى الجنائية جوهري عدم التعرض له إيراداً أو رداً قصور وإخلال بحق الدفاع. (نقض مدني ـ الطعن رقم ١٨٣٦٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٣/١ مجلة القضاة الفصلية العدد الأول ـ س ٢٧ ـ ص ٨٥٣)، وبأنه "لما كان ذلك وكان الطاعن فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم ملف "البلدية" وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه إلا إن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شانه إذا صح أن تندفع به المتهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة " (نقض جنائي طعن ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)

القـانــون الأصلــح للمتهــم :

مخالفات أعمال البناء المقرر لمقارفها عقوبة الغرامة وتلك المعفاة منها وفق أحكام المادة الأولي من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعول بياناته. صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات في جريمة بناء بدون ترخيص يتحقق به معني القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم.

وقد قضت محكمة النقض بأن :"لما كان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر في ١٩٨٤/٤/٣ ونشر في الجريدة الرسمية وعمل به اعتبارا من ١٩٨٤/٤/١٣ قد نص في مادته الأولي علي أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون أن يقدم طلباً إلي الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ١٩٨٥/٦/٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلي أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "١٦" من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تجاوز شهراً فإذا تبين أنها تشكل خطراً علي الأرواح والممتلكات أو تضمن خروجاً علي خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر علي المحافظ لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة "١٦" من ذلك -القانون وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد علي الوجه التالي ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه، ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه، ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة

لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه، ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد علي ذلك وتعفي جميع أعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسري الأحكام السابقة علي الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولي والثانية وتسري أحكام هذه المادة علي جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء علي طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لما كان ذلك وكانت المادة "٣٥" من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ المعدل في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض تخول لمحكمة النقض أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسري علي واقعة الدعوى وكان القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر يتحقق به معني القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذ أنه ينشئ للطاعن وضعاً أصلح له من القانون الملغي بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة إليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه إذا ما تحققت موجباته لما كان ذلك فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد علي ضوء أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالفة الذكر دون حاجة لبحث أوجه الطعن." (نقض جنائي ـ الطعن رقم ٥٠٦٨ لسنة ٥٥ ق ـ جلسة ١٩٨٦/٢/٦ مجموعة المكتب الفني ـ س ٣٧ ـ ص ٢٤٤)

وتعد عقوبة الغرامة عقوبة أصلية كما يجوز القضاء بها وحدها، وقد قضت محكمة النقض بأن :
"تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني على أنه " مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم، ويجوز بالإضافة إلى الغرامة عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة، كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل قيمة المبنى "، ويبين من هذا النص في صريح لفظه ومفهوم دلالته أن الغرامة المنصوص عليها في القانون جزاء أصلي معطوف على عقوبة، وقد يضاف إليه الحبس، وهو عقوبة لا يتصور فيه معنى التعويض أو التأديب، وهو مقرر لفعل يعتبر في القانون جريمة تنظر فيها المحاكم الجنائية دون غيرها بناء على طلب النيابة العامة وحدها دون تدخل من مصلحة التنظيم أو توقف على طلب منها مما يقتضي أن ينسبغ عليها وصف العقوبة الجنائية البحت، ولا تغير نسبتها من طبيعتها الأصلية كعقوبة حسبما قصد إليه الشارع وبينه." (الطعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

وقد أفتي بأن : "ومفاد ما تقدم أن الغرامات المنصوص عليها في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومن بينها الغرامة المنصوص عليها في المادة "٢٤" منه هي غرامات جنائية بالمعني الفني وليست جزاء إدارياً أو مالياً مما يؤول إلي الوحدات المحلية ولم يخرج المشرع عن هذا المنهج إلا بالنسبة للغرامة المنصوص

عليها في المادة "٢١" من هذا القانون إذ جعلها من إيرادات الوحدات المحلية ولو كان المشرع يقصد تعميم هذا الحكم لكان في وسعه أن يضيف المادة "٢٤" إلي المادة "٢١" في القوانين المختلفة المتوالية التي اقتصرت علي الإشارة إلي المادة "٢١"........ الخ." (فتوى رقم ١٠٦٠ جلسة ١٩٨٢/١٠/٢٧ ملف رقم ٨٥/٢/٧)

ويحكم بإزالة الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للاشتراطات القانونية أي مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له والتي لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات إلا بإزالتها.

ويحكم بتصحيح الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للاشتراطات القانونية أي مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له إذا كان يمكن تصويبها برفع ما شابه من مخالفات بإزالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون علي النحو الوارد بالنص فمناط التمييز بين الغزالة والتصحيح يدق في التطبيق والفارق بينهما في الدرجة وليس في الطبيعة بمعني أن الإزالة والتصحيح يتفقان في الطبيعة وهي تصويب المباني المخالفة للاشتراطات القانونية إما بإزالتها إذا كان لا يمكن تصويبها إلا بالإزالة أو التصحيح إذا كان يمكن تصويبها في نطاق حظيرة الشرعية والقانون أما الاختلاف في الدرجة بين الإزالة والتصحيح فهو أن الغزالة قد ترد علي العقار بأكمله أو جزء منه أما التصحيح فهو يرد علي الجزء المخالف للقانون أو المخالف للاشتراطات الفنية مع بقاء العقار بعد ذلك قائماً ما دام توافرت فيه الشروط المتطلبة في الترخيص الصادر بالبناء.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن : "والأصل أن يصدر حكم التصحيح في المخالفات البنائية التي يمكن تصويب أعمالها وإجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من مخالفة يصدر حكم الإزالة في المخالفات البنائية التي لا يمكن تصويب أعمالها المخالفة وتلزم من ثم إزالتها وبهذا يأخذ كل من تعبيري الإزالة والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوي في التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما علي تلك الأعمال المخالفة بيد أن التعبيرين قد يشتبهان في التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح في مخالفة جنائية لا يتأتى تصحيح أعمالها إلا بإزالتها ويبدو ذلك في مخالفة الارتفاع بالبناء دون ترخيص. فإذا كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً وهو ٣٠ متراً طبقاً للمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ التي منح المدعون ترخيص البناء في ظلها وطبقاً لأحكام المادة "١٨" من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٢/٣ بشأن التخطيط العمراني الصادر بقرار وزير التعمير ١٩٨٢/٦٠٠ الذي ألغي المادة "٣٥" سابقة الذكر فإن القضاء بتصحيح المخالفة في هذا الارتفاع بما يجعله متفقاً مع أحكام القانون لا يسور في التطبيق إلا أن يكون بالإزالة لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ويدها مغلولة قانوناً عن إجازته ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعني بالضرورة القانونية إزالة الأعمال المخالفة حيث لا يتصور أن ينص بغير الإزالة وهي تأبي التصويب والتصحيح ويمتنع قانوناً الترخيص بها لتبقي متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الآمرة لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح في هذه الحالة لا يكون إلا بالإزالة.

ومن غير المقبول الإدعاء هنا بان التصحيح يعني إبقاء المخالفة ويلزم الإدارة بقبولها في حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانوناً الترخيص به كما انه من غير المقبول أن يكون مقضتي الحكم بالتصحيح وهو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً في حين أن نص القانون في المادة "٢/٢٢" المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحكام القانون لا مخالفة لها والأمر علي غير ذلك إذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب علي عدم الترخيص به بينما هو في نطاق الحد الأقصى المقرر قانوناً دون تجاوز وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة في كافة وجوه المقارنة في هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيما يحتمل عدم إزالته لأن العمل المخالف مما يصح في القانون الترخيص به أصلاً.

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بإزالة الأعمال المخالفة في حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة ويصح قانوناً للجهة الإدارية التي تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له في تلك الأعمال وبالتالي فإن حكم التصحيح في هذه الحالة لا يلزم لإعمال مقتضاه إزالة الأعمال طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحدياً للقانون لأنه يسمح بوجودها ولا يحظرها.

وفي ضوء ذلك ولما كان المائل في الأوراق أن أحكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما لا يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ومن ثم فإن مقتضى هذا التصحيح لا يكون إلا بإزالة وبالتالي فإن القرار المطعون فيه إذ تضمن إزالة تلك المخالفة فإنه لا يكون متعارضاً مع تلك الأحكام معدلاً لمراكز المعين بموجبها ولا يعدو أني كون ترديداً لمقتضاه في صحيح التطبيق." (الدعوى رقم ٤٧٢٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٥)

ويجوز الحكم باستكمال الأعمال إذا كان استكمال الأعمال من شأنه أن يزيل المخالفة فقد قضت محكمة النقض بان :

"لما كان يبين من نص المادتين من نص المادتين " ٢٢، ٢٢ مكرراً (١) " من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر أن المشرع فرض عقوبتي الحبس والغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما فضلاً عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة إذا لم تقرر جهة الغدارة إزالة البناء وذلك عن جريمة إقامة البناء دون ترخيص أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة إقامة البناء علي خلاف أحكام القانون فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعقوبة الغزالة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه وتصحيحه بإلغائها عملاً بنص المادة "٣٩" من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشان حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض. (طعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)، وبأنه " لما كانت المخالفة قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول علي ترخيص من السلطة القائمة علي أعمال التنظيم وكان يبين من الرجوع إلي المفردات المضمونة أن البناء في حد ذاته لم تخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التي

فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وكانت العقوبة المنصوص عليها في المادة "١٦" من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المذكور في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فإنه لا موجب من ذم للحكم بعقوبة الغزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون حين انزل هذه العقوبة علي المتهم المحكوم عليه بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة " (طعن رقم ٢٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٠)، وبأنه "نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني في المادة "١٦" منه علي أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شانه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة "١٤" كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء علي خلاف أحكام القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضي به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة " (طعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٨)، وبأنه " يبين من نصوص المواد " ١٣، ١٦، ٢١ " من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان برقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ إن إقامة البناء علي غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة "١٦" من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة " (طعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٢)، وبأنه " إن الشارع إذ نص في المادة "١٨" من القانون رقم ٩٣لسنة ١٩٤٨ علي أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلي ألف قرش ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال فقد دل بذلك علي أن الأصل هو أن يحكم بالغرامة في حدود ما نصت عليه تلك المادة علي كل مخالفة للقانون أم تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال فلا يقضي به بمجرد وقوع المخالفة في ذاتها بل يقتضي هذا شيئاً آخر هو أن يكون البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو أحكام الأمر العالمي الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم من حيث الخروج به عن خط التنظيم أو إقامته علي ارتفاع أو أبعاد أو مقاسات بالمخالفة لما أمر به أو نهي عنه القانون أما إذا كانت المخالفة تنحصر في إقامة البناء قبل الحصول علي الرخصة التي يقضي القانون بالحصول عليها من القائمين علي التنظيم قبل الشروع في البناء وكان البناء قد روعي في إقامته التزام خط التنظيم وليس فيه في ذاته مخالفة للارتفاعات أو الأبعاد أو المواقع التي فرضها القانون وجب أن يقتصر الحكم القاضي بالإدانة علي الغرامة وحدها إذ لا

يوجد عندئذ من الأعمال ما يستوجب التصحيح أو الاستكمال أو الهدم تنفيذاً لما يقضي به القانون وإذن فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ماهية الأعمال التي قضي بتصحيحها علي نفقة المخالفة فإنه يكون قاصر البيان متعيناً نقضه " (طعن رقم ٩٩ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥١/٥/٢٩)، وبأنه " لا تجيز المادة "١٦" من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شان تنظيم المباني الذي أقيم البناء في ظله إقامة أي بناء علي طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت واجهة البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار وتوجب المادة "٣٠" من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتصحيح الأعمال المخالفة والذي من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " (طعن رقم ٢٨١٢ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٣/٤/٣٠)، وبأنه " الواضح من نصوص المواد " ١١، ١٣، ١٦، ٢١ " من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شان تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء علي غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة "١٦" من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة " (طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٥/١١/٨)

لا محل للقضاء بعقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة قد أزيلت وقد قضت محكمة النقض بأن :

"العقوبة التكميلية وإن ورد النص بها وجوباً في المادة الثامنة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إلا أن التنصيص عليها في الحكم رهن بقيام موجبها فعلاً وقت صدوره وإلا كان توقيعها عبثاً لورود القضاء بها علي غير محل ولما كان الحكم المطعون فيه قد سوغ سكوته عن قضاء بالإزالة بان البناء موضوع الجريمة الخاصة بعدم تنفيذ قرار الهدم قد أزيل فعلاً عقب انهياره وهو ما لا تنازع فيه الطاعنة فإن النعي علي الحكم بإغفاله القضاء بالإزالة يكون غير سديد." (طعن رقم ١٢٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٨ " جنائي ")

عقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة عقوبة تكميلية وجوبيه تقضي بها المحكمة علي المخالف إذا قام موجبها ولا يجوز القضاء بوقف تنفيذها:

ويتعين علي المحكمة القضاء بها في حالة ارتباط التهمة المسندة إلي المتهم بتهمة أخري ذات عقوبة أشد (م ٢/٣٢ عقوبات).

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن المادة "٣٢" من قانون العقوبات إذ نصت في فقرتها الأولي علي أنه : " إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة وجب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها فقد دلت بصريح عبارتها علي انه في الحالة التي يكون فيها للفعل الواحد عدة أوصاف

يجب اعتبار الجريمة التي تمخض عنها الوصف أو التكييف القانوني الأشد للفعل والحكم بعقوبتها وحدها دون غيرها من الجرائم التي قد تتمخض عنها الأوصاف الأخف والتي لا قيام لها البتة مع قيام الجريمة ذات الوصف الأشد إذ يعتبر الجاني كأن لم يرتكب غير هذه الجريمة الأخيرة وذلك علي خلاف حالة التعدد الحقيقي للجرائم المرتبطة ببعضها ببعض بحيث لا تقبل التجزئة التي اختصت بها الفقرة الثانية من المادة "٣٢" سالفة الذكر إذ لا اثر لاستبعاد العقوبات الأصلية للجرائم الأخف في وجوب الحكم بالعقوبات التكميلية المتعلقة بهذه الجرائم ضرورة أن العقوبة التكميلية إنما تتعلق بطبيعة الجريمة ذاتها لا بعقوبتها. (طعن رقم ٣١٧٢ لسنة ٥٧ ق " هيئة عامة " جلسة ١٩٨٨/٢/٢٤)، وبأنه " لما كان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ببعضها ارتباطا لا يقبل التجزئة يجب العقوبات الأصلية المقررة لما عداها من جرائم دون أن يمتد هذا الجب إلي العقوبات التكميلية التي تحمل في طياتها فكرة رد الشيء إلي أصله أو التعويض المدني للخزانة أو إذا كانت ذات طبيعة وقائية كالمصادرة ومراقبة البوليس والتي هي في واقع أمرها عقوبات نوعية يراعي فيها طبيعة الجريمة ولذلك يجب توقيعها مهما تكن العقوبة المقررة لما يرتبط بتلك الجريمة من جرائم أخرى والحكم بها مع عقوبة الجريمة الأشد ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعمل حكم المادة "٣٢" من قانون العقوبات وأغفل الحكم بالتعويض المنصوص عليه في المادة "١٣٢" من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ وهو وعلي ما بين من مدونات الحكم ستة وتسعين جنيهاً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالقضاء بذلك التعويض بالإضافة إلي العقوبات المقضي بها " (طعن رقم ٢٧٨ لسنة٥٠ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٦)، وبأنه " ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هي عقوبة تكميلية واجب الحكم بها وكان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ارتباطا لا يقبل التجزئة تجب العقوبة الأصلية المقررة للجرائم المرتبطة بها إلا أن هذا الجب لا يمتد أثره إلي العقوبات المقررة لهذه الجرائم ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هي عقوبة نوعية مراعي فيها طبيعة الجريمة ولذلك يجب الحكم بها في حالة الارتباط مع عقوبة الجريمة الأشد لما كان ما تقدم فإن الحكم إذ أغفل القضاء بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص إعمالاً لنص المادة "٣٠" من القانون المشار إليه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص وذلك بالإضافة إلي عقوبة الغرامة المحكوم بها " (طعن رقم ٨٦٤ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٣/١٢/٢)

ويجب علي محكمة الموضوع أن تبين عناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ولا يعيب الحكم إذا أحال في تحديد هذه الأعمال علي محضر ضبط الواقعة وقد قضت محكمة النقض بان :

"إذا كان الحكم قد قضي بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه. (طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٦/١١/٢٧)، وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه حين قضي بتصحيح الأعمال المخالفة فيما إقامة الطاعن من بناء قد أحال في تحديد هذه الأعمال علي محضر ضبط الواقعة فذلك لا يعيبه إذ هذا المحضر جزء من أوراق الدعوى فيكون مكملاً

للحكم الصادر فيها فيما يختص بتنفيذ التصحيح الذي قضي به" (طعن رقم ٥١٠ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥١/١٢/٢٤)

الغـرامــة الإضــافيــة، فقد قضت محكمة النقض بأن :

"ومن المقرر أن المحكمة ملزمة بان تنزل الحكم الصحيح للقانون علي الواقعة التي رفعت بها الدعوى غير مقيدة في ذلك بالمواد التي طلب عقاب المتهم طبقاً لأحكامها وكان المشرع يوجب القضاء بعقوبة الغرامة الإضافية المنصوص عليها في المادة "٢٢" مكرراً (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء الذي أقيم بغير ترخيص منها وكانت الثابت من أقوال محرر محضر الضبط أمام المحكمة الاستئنافية أن تلك الجهة لم تقرر إزالة البناء مثار الاتهام فإن الحكم المطعون فيه إذ أوقع علي الطاعنة عقوبة الغرامة الإضافية يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحي النعي عليه في هذا الخصوص علي غير أساس." (طعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

لا يجوز وقف تنفيذ الغرامة الإضافية فقد قضت محكمة النقض بان :

"إن المادة "٥٥" من قانون العقوبات حين نصت علي جواز وقف تنفيذ العقوبة بالحبس أو الغرامة إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعني الحقيقي دون الجزاءات الأخرى التي لا تعتبر عقوبات بحتة حتى ولو كان فيها معني العقوبة فهو إذن لا يجوز في التعويضات ولا في سائر أحوال الرد." (الطعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٠/٣/١)

يجب توافر القصد الجنائي العام في جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال بدون ترخيص :

يجب توافر قصد جنائي عام في هذه الجريمة والقصد الجنائي العام في هذه الجريمة يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل المكون للجريمة وهذا يقتضي انصراف علم الجاني وقت ارتكاب الجريمة إلي كل عنصر من عناصرها. (د/ محمود مصطفي ـ المرجع السابق ـ ص ٢٩٠ وما بعدها)

ويترتب علي ذلك بأن الدفع بالجهل بأحكام قانون المباني لا ينفي القصد الجنائي لدي المتهم لأن قانون المباني يعد مكملاً لأحكام قانون العقوبات.

وقد قضت محكمة النقض بأن : "لما كان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقررة ولا يعتد بالجهل بأحكامهما لما كان ذلك وكان ما أثاره الطاعن في الشق الآخر من طعنته من أنه كان يجهل إجراءات الحصول علي الترخيص وما تم من إجراءات كان له أثره علي القصد الجنائي لديه وان جهلة هذا يشكل خطأ في الواقع والقانون الخاص بالمباني لا يعد من القوانين الجنائية مما يؤدي إلي الإعفاء من المسئولية فبفرض إبدائه أمام المحكمة الاستئنافية لا يعدو أن يكون دفعاً بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذي ينتفي به القصد الجنائي وهو بهذه المثابة دفاع قانوني ظاهر البطلان مما لا تلتزم المحكمة بالرد عليه." (طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧)

جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية وقد قضت محكمة النقض بـأن :
"لما كان ذلك وكانت الأعمال المتعلقة بالبناء أياً كان نوعها موقوتة بطبيعتها وإن كانت تقبل الامتداد فالجريمة التي ترد عليها وقتية تتحدد بالأعمال التي أثبتت ضد مرتكب الجريمة علي وجه التمييز والاستقلال وكان مجرد إقامة الطاعنة لسقف الدور الأول هو من أعمال البناء الداخلية المتعلقة به والتي لا شان لها بإطلال البناء نفسه علي طريق عام أو خاص الذي يستوجب مظهراً خارجياً وهو ما لا يتوافر في خصوص ما قامت به الطاعنة من بناء ومن ثم فغن الحكم المطعون فيه إذ دان الطاعنة بجريمة إقامة بناء علي غير طريق قائم وقضي عليها بعقوبتي الغرامة وتصحيح الأعمال بالتطبيق لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه يكون قد خالف القانون. (طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/٦/٨)، وبأنه " إن الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهي بمجرد ارتكاب الفعل كانت الجريمة وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الاستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً فإذا كانت الواقعة أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإجراء هذا البناء مما لا يمكن معه تكرر حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته ولا يؤثر في هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقي وتستمر غذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانوناً " (طعن رقم ٣١٩ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥١/٤/٢٣)، وبأنه " الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهي الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية أم إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الاستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً فإذا كانت الواقعة هي أن المتهم قد أقام بدون ترخيص بناء خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند غليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التي تكونها هذه الواقعة وقتية ولا يؤثر في هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقي وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانوناً وإذن فإذا كان انقضى علي تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى بها ثلاث سنوات فيكون الحق في إقامة الدعوى قد سقط" (طعن رقم ١٩٩٤ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٥٠/٣/١٤)

جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال فقد قضت محكمة النقض بأن :
"لما كان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون وكان من المقرر أن الجريمة تعتبر في باب التقادم وحدة قائمة بنفسها غير قابلة

للتجزئة لا في حكم مبدأ التقادم ولا في حكم ما يقطع مدة هذا التقادم من إجراءات ولهذا كان مبدأ تقادم الجريمة هو ذلك اليوم الذي يقوم فيه فاعلها الأصلي بعمله الختامي المحقق لوجودها وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانقضاء الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بمضي المدة علي تلك العبارة المجملة سالفة البيان دون أن يستظهر تاريخ الانتهاء من إقامة آخر أعمال البناء توصلاً لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية خصوصاً وأن الثابت من المفردات المضمونة أن أعمال البناء موضوع الاتهام المحرر عنها محضراً الضبط المؤرخان في ٣ من ديسمبر سنة ١٩٩١، ٣ من فبراير سنة ١٩٩٢ تمثلت في إقامة الطوابق من الخامس حتى الرابع عشر فوق الأرضي والبدروم وبناء غرفة وغرفة مصعد بالطابق الخامس عشر وأن كتاب منطقة الإسكان الذي عول عليه الحكم في قضائه يتعلق بالأدوار الأربعة عشر فقط ومن ثم فلم يستظهر الحكم ما إذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات بين انتهاء المطعون ضده من إقامة آخر أعمال البناء وبين تحرير محضري ضبط الواقعة وبذلك جاء الحكم مشوباً بالقصور في بيان العناصر الكافية والمؤدية إلي قبول الدفع أو رفضه بما يعيبه ويوجبه نقضه والإعادة. (طعن رقم ١٨٢٤٣ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٠)، وبأنه " من المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية غذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم ٦٩٥٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٤)، وبأنه " لما كان ذلك وكان المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم ١٤٧١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٤)، وبأنه " المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم لما كان ذلك وكان الثابت من الإطلاع علي مفردات الجنحة ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم ٤٤٨٢ سنة ١٩٧٣ الوسط التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه

الطعن أن الحكم فيها صدر حضورياً بتاريخ ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٧٣ بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم " الطاعن " شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه ٢٠١٠ج لمدة ثلاث سنوات تبدأ من يوم الحكم وكان الحكم الابتدائي قد قضي بتغريم المتهم ٥٠٠ج عن التهم الثلاث الأول وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه ٢٠١٠ج عن الرابعة وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي قام فيه بعملية " التشطيب " موضوع الدعوى الراهنة للمباني التي كانت محلاً للدعوى السابقة رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ المشار إليها وهل كانت عملية " التشطيب " قبل الحكم نهائياً في تلك الدعوى أو بعده. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني علي أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها والتي سبق أن حكم علي الطاعن من أجلها وذلك دون تحقيق دفاعه من أن متصل قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣)، وبأنه " المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم لما كان ذلك وكان قد قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٤ بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعني باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت في ذات المباني التي حررت بشأنها القضية رقم ٣١٢ لسنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمرارا لقيامه بإقامة هذه المباني دون ترخيص أم أنها أجريت في زمن منفصل تماماً عن الزمن الذي تمت فيه إقامة المباني المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك علي ما إذا كانت هذه الأعمال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أم لا فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور...... الخ " (طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٤)، وبأنه " المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي مكان منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم لما كان ذلك وكان الثابت من الإطلاع علي مفردات الجنحة

رقم ٩٠٢ سنة ١٩٥٧ إمبابة التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الحكم فيها صدر غياباً ضد الطاعن في ١٦ من أكتوبر سنة ١٩٥٧ بتغريمه مائة قرش وسداد رسم الترخيص وقد صار هذا الحكم نهائياً في ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٧ بدفع الطاعن مبلغ الغرامة دون أن يطعن عليه بالمعارضة أو الاستئناف لما كان ذلك وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي أقام فيه الدورين " الرابع والخامس " موضوع الدعوى الحالية وهل كان ذلك قبل الحكم في الدعوى رقم ٩٠٢ سنة ١٩٥٧ جنح إمبابة أم بعده. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه إذ قضي بإدانة الطاعن عن تهمة إقامة الدورين المشار إليهما علي أساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم علي الطاعن من أجله وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ٩٠٢ لسنة ١٩٥٧ لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن الأخرى " (طعن ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٢/٢/٢٠)، وبأنه " جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وأن تكرر هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فيها حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٠/١/١٢)

يجب علي الحكم بيان قيمة الأعمال أو مواد البناء وقد قضت محكمة النقض بـأن :

"وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام في حق الطاعن يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة في الدعوى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخري قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذي عول عليه في قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عنه ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها وتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمي ٤٥ سنة ١٩٦٢، ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم أنها خرجت من الحالات التي ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فإنه يكون مشوباً بالقصور.... الخ " (طعن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٥)، وبأنه " لما كان الحكم المطعون فيه لم يبين قيمة المباني التي الزم الطاعن بثلاثة أمثالها غرامة فإنه يكون قد جهل العقوبة التي أوقعها مما يقتضي نقضه " (طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٧)، وبأنه " إذا كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه إذ دان الطاعنة بتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة بناء قيمته اكثر من ألف جنيه بدون موافقة اللجنة قد قضي بتغريمها ٥٠٠ قرش وضعف رسوم الترخيص عن التهمة الأولى وقيمة المبني عن التهمة الثانية وكان الحكم لم يبين

قيمة الغرامة المقضي بها عن التهمة الثانية أو يبين في مدوناته قيمة ذلك المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التي نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور في بيان عقوبة الغرامة المقضي بها عن التهمة الثانية لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان آخر خارج عنه " (طعن رقم ٣٩٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٢/٥/٢٨)

الاستفادة بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل رهن بوقوع الأعمال المخالفة قبل العمل بأحكام هذا القانون في ١٩٨٣/٦/٨، وقد قضت محكمة النقض بـــأن :

"لما كانت قضاء هذه المحكمة قد أستقر علي انه يشترط للاستفادة من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ التي عدلت بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن تكون الأعمال المخالفة قد وقعت قبل العمل بأحكام القانون الأول في ١٩٨٣/٦/٨ وكانت المخالفة التي نسب إلي الطاعن ارتكابها علي ما بين من وصف التهمة قد وقعت في ١٩٨٥/١٠/١٢ أي في تاريخ لاحق علي العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ سالف الذكر وبالتالي لا يستفيد الطاعن بالأحكام المقررة بالمادة الثالثة من ذلك القانون ومن ثم فإن النعي علي الحكم بدعوى الخطأ في تطبيق القانون لا يكون له محل مما يتعين معه رفض الطعن." (نقض جنائي ـ الطعن رقم ٢٨٩٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦ مجلة القضاة الفصلية ـ س ٢٨ ـ العدد الثاني ـ بند ٦٤ ـ ص ٨٢٢)

تعلل المتهم بخطأ الجهة الإدارية المختصة لا يسوغ إقامة البناء بدون ترخيص، وقضت محكمة النقض بأن :

"نظم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني في المادة "١١" منه طريق التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة القائمة علي أعمال التنظيم ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعلل إقامته بناء قبل الحصول علي ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ." (طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨/٦/١٧)

تعذر الحصول علي الترخيص لا يصلح مسوغاً لإقامة البناء، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"ومن جهة أخري فإن تعذر الحصول علي ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإقامته فعلاً قبل الحصول علي الترخيص بل يتعين علي من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون." (الطعنان رقما ٥٥٦، ٥٥٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥)

كيفية احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية في جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص :

يحسب مدة انقضاء الدعوى الجنائية المنصوص عليها بالمادة "١٥" من قانون الإجراءات الجنائية من تاريخ انتهاء البناء أو إقامة الأعمال دون الاعتداد بالزمن الذي يستمر فيه وجود البناء أو الأعمال بعد إقامتها.

أحـــــكام النقــــض

لما كانت الفقرة من المادة ٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل قد نصت علي أن " لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون.... الخ فإنه الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من قيام المطعون ضده بإعادة بناء حوائط وأسقف العقار بدون ترخيص لا يكون مخالفاً للقانون يكون قد أخطأ صحيح القانون. (الطعن رقم ١٧٣١٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٤/١/٨)

من حيث أنه لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى علي قوله " ومن حيث أن التهمة المسندة إلي المتهم ثابتة في حقه مما ورد في محضر الضبط ومن ارتكاب المتهم للمخالفة الواردة بنص وصف النيابة وتطبق عليها مواد الاتهام ومن ذم يتعين معاقبة المتهم بالعقوبة المقررة فيها عملاً بنص المادة "٣٠٤/٢ أ.ج" لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذي دين الطاعن بموجبة قد نص علي أن الركن المادي في جريمة البناء بغير ترخيص هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولا عليه بما يثبته حقه وذلك بعد ما أغفل كلية بيان الواقعة وسلوك الطاعن طبقاً لما أوجبته المادة "٣١٠" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها ممن نسبت إليه مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور الموجب لنقضه فضلاً عن أنه لم يبين في مدوناته قيمة المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التي نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور في بيان عقوبة الغرامة المقضي بها لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان خارج عنه.(الطعن رقم ٨٠٧١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٣/٩/٣٠)

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذي دين الطاعن بموجبة قد نص علي أن الركن المادي في جريمة البناء بغير ترخيص هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولاً عليه بما يثبته في حقه ذلك بعدما أغفل كلية بيان واقعة الدعوى وسلوك الطاعن طبقاً لما أوجبته المادة "٣١٠" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها ممن نسبت إليه مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور الموجب لنقضه وفوق ذلك فإنه لم يبين قيمة الغرامة المقضي بها أو يبين في مدوناته قيمة ذلك المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة المقضي بها لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة

المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان آخر خارج عنه لما كان ذلك فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة. (الطعن رقم ٢٨٤٦٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٣/٢/١٧)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أستند في قضائه بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر بإدانة المطعون ضده من جريمة إقامة بناء علي أرض زراعية دون ترخيص وببراءته إلي انعدام صلاحية الأرض المقام عليها المبني وأن حدودها مبان وكان من المقرر أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ذلك وكانت واقعة إقامة بناء علي ارض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضده تأسيساً علي أن تلك الأرض غير زراعية إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخري جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطوحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون. (الطعن رقم ٣٣٨٨ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢)

لما كان البين من الإطلاع علي الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه اقتصر في بيان واقعة الدعوى والأدلة علي ثبوتها في حق الطاعنين علي قوله بأن " التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة من محضر ضبط الواقعة ثبوتاً كافياً لإدانته ويتعين إدانته طبقاً لمواد الاتهام وعملاً ًبالمادة ٢/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية لما كان ذلك وكان قانون الإجراءات الجنائية قد أوجب في المادة "٣١٠" منه أن يشتمل كل حكم بالإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم وأن تلتزم بإيراد مضمون كل دليل من الأدلة التي استندت إليها المحكمة في الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها به وسلامة مأخذها وإلا كان الحكم قاصراً كما انه من المقرر وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض أن المراد بالمبني في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وان المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه علي وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما اعد له من ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد سبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بين الدليل الذي عول عليه في قضائه بالإدانة علي مجرد الإحالة إلي أوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدي تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ودون أن

يستظهر في مدوناته ما إذا كان هناك مبني بالمعني الذي عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب الذي يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي الواقعة التي صار إثباتها في الحكم بما يوجب نقضه.(الطعن رقم ٩٢٢١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧)

لما كان المستفاد من نص المادة "٢٢" مكرراً من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ أن عقوبة الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استكمالها لا يجب الحكم بها إلا إذا كان البناء قد أقيم علي خلاف أحكام القانون إما إذا كانت المخالفة تتعلق بمبان أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم بغرامة إضافية تعادل قيمة الأعمال المخالفة تؤول إلي حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتقنه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا البتة من بيان واقعة الدعوى وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة وفحوى الدليل الذي استخلص منه ثبوت وقوعها من الطاعن وتباين مؤداه بما يفصح عما إذا كان البناء الذي دان الطاعن بإقامته بغير ترخيص قد أقيم علي خلاف أحكام القانون ووجه تلك المخالفة ومن ثم فإنه يكون مشوباً بالقصور. الطعن رقم ٢١٥١٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٥)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها سلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون. (الطعن رقم ٢٢٤٢٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٧/١)

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ذلك وكانت واقعة إقامة بناء علي أرض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً علي أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ في شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخري جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي عل الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب

نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة. الطعن رقم ٥٨١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٩/٢٣)

يتعين علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلا تمنع (ترخيصاً بالتعلية) إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبني وأساسياته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها فيتعين الالتزام بأمرين معاينة:

(أ) الأمر الأول : الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية.

(ب) الأمر الثاني : أن يرفق بطلب الترخيص بالتعلية ما يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساسياته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها. (الطعن ٥٦٥ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٥)

وحيث أن المادة "٣٠١" من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة متى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني علي الواقعة وتقرير الخبير المنتدب فيها دون أن يبين بياناً كاف ياً ما جاء بهما ولم يبين وجه استدلاله بهما علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والتقرير برأي فيما يثيره الطاعن بوجه طعنه لما كان ذلك وكان الطاعن قد دفع أمام محكمة ثاني درجة بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة إذ أقيم البناء موضوع الدعوى منذ خمس سنوات سابقة علي تحرير المحضر ضده. لما كان ذلك وكان من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة هو من الدفوع المتعلقة بالنظام العام والتي من شانها أن تدفع به التهمة المسندة غلي المتهم وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن دون أن يعرض لهذا الدفع إيراداً له ورداً عليه فإنه يكون قاصر البيان بما يبطله ويوجب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.(الطعن رقم ٥٩٩٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣)

لما كان الحكم المطعون فيه سواء فيما أعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخري قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذي عول عليه في قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها لتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢، ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم إنها خرجت من الحالات التي ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن بين واقعة الدعوى والأدلة التي أستند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده لواقعة كما اقتنعت بها المحكمة فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ومؤدي كل منها في بيان كاف يكشف عن مدي تأييده واقعة الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة علي وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن. (الطعن رقم ١٤٣٢ سنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٥، س ٢٩، ق ٢٠١ ص ٩٨٠)

إن المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شان تنظيم المباني والذي حصلت الواقعة محل الاتهام في ظله وإن كانت قد نصت علي وجوب أن تبث الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقصاها أربعون يوماً من تاريخ تقدم الطلب وأن الترخيص يعتبر ممنوحاً إذا لم يصدر خلال هذه المدة إلا أن ذلك مشروط بما نصت عليها المادة الرابعة من القانون رقم ٥٥ لسنة١٩٦٤ في شان تنظيم وتوجيه أعمال البناء من إنه يحظر علي السلطة القائمة ألف جنيه للمبني الواحد في السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص علي موافقة اللجنة المختصة بتوجيه أعمال البناء والهدم وقد خلا هذا القانون الأخير من النص علي اعتبار موافقة اللجنة ممنوحة إذا لم تصدر خلال مدة معينة هذا ومن ناحية أخرى فقد صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه تنظيم أعمال البناء ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به تاريخ نشره قبل صدور الحكم المطعون فيه ونص المادة الخامسة والثلاثون منه علي إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ المشار إليهما كما نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى علي أنه فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام يحظر علي أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبني أو تعديل مبني قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد علي خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقد إليها وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستشارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص وورد في المادة الثانية من هذا القانون ما كانت تشترطه المادة الرابعة من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤فنصت علي انه يعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام القانون ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية علي خمسة آلاف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدي ذلك جميعه أن أعمال إنشاء آو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة ويسري هذا الحكم عند تعدد تلك الأعمال في المبني الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه في السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثانية من المادة الأولي من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فإن مناط تطبيق هذه الأحكام في حق الطاعن يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجراءها من واقع الأدلة المطروحة في الدعوى.(الطعن رقم ١٤٣٢ سنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٥، س ٢٩، ق ٢٠١، ص ٩٧٠)

لما كانت المادة الثانية من القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٨٦ بشان الطرق العامة تنص علي أنه تسري أحكام هذا القانون علي جميع الطرق ما عدا ما يأتي : أ- جميع أنواع الطرق الداخلية في حدود القاهرة الكبر ومحافظة الإسكندرية. ب- الطرق الإقليمية وحدود المدن والقرى التي لها مجالس مدن أو مجالس قروية أما الطرق السريعة والرئيسية الداخلية في تلك الحدود فتسري عليها أحكام هذا القانون، ج- جسور النيل والترع والمصارف والحياض والحوش العامة التي تشرف عليها وزارة الري وفقاً لأحكام

القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه فإذا سلم جسر منها إلي المؤسسة أو وحدات الإدارة المحلية سرت عليه أحكام هذا القانون،كما نصت المادة العاشرة علي أن تعتبر ملكية الأراضي الواقعة علي جانبي الطرق العامة لمسافة خمسين متراً بالنسبة إلي الطرق السريعة ٢٥ متراً بالنسبة إلي الطرق الرئيسية وعشرة أمتار بالنسبة غلي الطرق الإقليمية وذلك خارج الأورنيك النهائي المحدد بحدائق المساحة طبقاً لخرائط نزع الملكية المعتمدة لكل طريق محملة لخدمة أغراض هذا القانون بالأعباء الآتية : أ- لا يجوز استغلال هذه الأراضي في أي غرض غير الزراعة ويشترط عدم إقامة منشآت عليها ولا يسري هذا الحكم داخل حدود مجالس المدن إلا في الأجزاء المارة بأرض زراعية. ب- لما كان ذلك وكان البين من الإطلاع علي محاضر جلسات المحكمة الاستئنافية وعلي المفردات المضمونة تحقيقاً لوجه الطاعن إن الدافع عن الطاعن قدم بجلسة المرافعة حافظة مستندات ومذكرة بدفاعه تضمنت أن البناء أقيم علي جانب طريق إقليمي داخل في حدود قرية لها مجلس قروي وعلي مسافة عشرة أمتار من حد نزع الملكية وطلب في ختامها ندب خبير لتحقيق دفاعه ولما كان ذلك الثابت أن الحكم المطعون فيه أدان الطاعن بالعقوبة المنصوص عليها في المادة "١٤" من القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ بشان الطرق العامة دون أن يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأي فيها ذلك بأنه لو صح أن الطريق موضوع الدعوى من الطرق الإقليمية الداخلة في حدود قرية لها مجلس قروي فإن أحكام القانون المطبق لا تسري عليه وإذ ألتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلي غاية الأمر فيه فإنه يكون فوق ماران عليه من القصور قد جاء مشوباً بإخلال بحق الطاعن في الدفاع بما يستوجب نقضه والإحالة دون لبحث سائر اوجه الطعن. (الطعن رقم ١٦٢ سنة ٤٩ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٩، س٣٠، ق ١٩٣، ص ١٠٦)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترب في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم من أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم ٤٣٢ سنة ٢٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣، س ٢٩، ق ١٤٣، ص ٧١٨)

العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي قام فيه بعملية "التشطيب" موضوع الدعوى الراهنة للمباني التي كانت محلاً للدعوى السابقة المشار إليها وهل كانت عملية "التشطيب" قبل الحكم نهائياً في تلك الدعوى أو بعده.(الطعن رقم ٤٣٢ سنة ٤٨ ق، جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣، س ٢٩، ق ١٤٣، ص ٧١٨)

لما كان الحكم المطعون قد قضي بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني علي أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها والتي سبق أن حكم علي الطاعن من أجلها وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم.- فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه. (الطعن رقم ٤٣٢ سنة ٤٨ ق، جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣، س ٢٩، ق ١٤٣، ص ٧١٨)

لما كان قد قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٤ بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعني باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت في ذات المباني التي حررت بشأنها القضية رقم ٢١٢ سنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمرارا لقيامه إقامة هذه المباني دون ترخيص أم أنها أجريت في زمن منفصل تماماً عن الزمن الذي تمت فيه إقامة المباني المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك علي ما إذا كانت هذه الأعمال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أم لا فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور. (الطعن رقم ٦٧١ سنة ٤٧ ق، جلسة ١٩٧٧/١١/١٤، س ٢٨، ق ١٩٧، ص ٩٥٨)

إن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني أنه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم ٦٧١ سنة ٤٧ ق، جلسة١٩٧٧/١١/١٤، س ٢٨، ق ٩٧، ص ٩٥٨)

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة علي الفعل المسند إلي المتهم ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وان تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم بوصف التهمة المحالة عليها بل إنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التي رفعت بها الدعوى علي حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي والمكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن

أن تعطي لها والتي تتبين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قضي بتأييد حكم المستأنف.وألتفت عن الوصف الأخر للواقع المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فيما يتعين نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر للمتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه فإن هذه المحكمة محكمة النقض لا تستطيع تصحيح هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.(الطعن رقم ١٣٥ سنة ٤٧ ق، جلسة ١٩٧٧/١١/٦، س ٢٨، ق ١٨٨، ص ٩٠٦)

لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قدم حافظة انطوت علي مستندات من بينها كتاب موجه إليه من مدير منطقة حي غرب القاهرة يخطره فيه بورود خطاب مؤشر عليه من السيد وكيل الوزارة للشئون الهندسية يفيد توجيهات المحافظ بالتصريح له بتمكينه من تشطيب العمارة موضوع الدعوى وبأنه أرسلت إشارة إلي قسم قصر النيل بتمكينه من ذلك تنفيذاً لتعليمات المحافظ لما كان ذلك وكان الحكم قد أسس قضاءه بالبراءة علي ما أستخلصه من هذا الكتاب بصدور قرار من محافظ القاهرة بإعفاء المطعون ضده من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عملاً بالتفويض الصادر له بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ والذي خوله في حقه المنصوص عليه في المادة الثامنة عشرة من ذلك القانون في إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها في تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً علي تاريخ الواقعة إلا أنه رفع التأثيم علي الأفعال المسندة للمطعون ضده مما يعد اصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وكان ما انتهي عليه الحكم في هذا غير سديد وذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدي إلي ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الشروط المنصوص عليها في القانون وكل ما تضمنه هو صدور مجرد توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكن من إنهاء الأعمال به لما كان ذلك وكانت المادة الثامنة عشرة من ذلك القانون في إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها في تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً علي تاريخ الواقعة إلا إنه رفع التأثيم علي الأفعال المسندة للمطعون ضده مما بعد أصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وكان ما انتهي إليه الحكم في هذا غير سديد وذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدي إلي ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الشروط المنصوص عليها في القانون وكل ما تضمنه هو صدور مجرد توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكن من إنهاء الأعمال به لما كان ذلك وكانت المادة الثامنة عشرة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ قد نصاً علي أن يصدر القرار بالإعفاء بناء علي اقتراح المجلس التنفيذي أو المحلي المختص وفقاً لما يقرر المجلس في كل حالة علي حدة مع قيود وضمانات وأوضاع وشروط يري وجوب توافرها وكان كتاب محافظة القاهرة قد خلا مما ينبئ عن صدور القرار بعدم استكمال تلك الإجراءات ومن ثم فهو لا يعد بحال قراراً تشريعياً واجب التطبيق حتى يمكن القول بأنه

أصلح للمطعون ضده ولما كان ذلك فإن الحكم إذ قضي بغير ذلك يكون قد شابه فساد في الاستدلال أدي به إلي خطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه وإذ كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة. (الطعن رقم ١١٨٤ سنة ٤٦ ق، جلسة ١٩٩٧/٣/٦، س ٢٨، ق ٧٠، ص٣٣٠)

أوجب القانون في كل حكم بالإدانة أو يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه الاستدلال بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى علي قوله أنها تتحصل فيما أثبت في محضر الضبط من أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص ومخالفاً للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدي الأدلة التي استخلص منها ثبوت وقوعها عن الطاعن والأعمال التي ألزم الطاعن بتصحيحها فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يبطله ويوجب نقضه. (الطعن رقم ٧٠٥ سنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٣/١١/٤، س ٢٤، ق ١٧٨، ص ٩٠٩)

ترتبط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة إقامة البناء ذاته علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطا لا يقبل التجزئة بالمعني المفهوم في الفقرة الأولى من المادة "٣٢" من قانون العقوبات مما يوجب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص وإذ كانت العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة علي الترخيص عملاً بنص المادة "١٦" من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني فقد كان علي المحكمة أن تقضي بتعديل الحكم المستأنف وأن تزيل العقوبة في حدود النص المشار إليه طالما أن الدعوى طرحت عليها بناء علي الاستئناف المرفوع من النيابة العامة مما يجيز لها تشديد العقوبة التي قد قضي بها الحكم المستأنف أما وهي لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.(الطعن رقم ١١٥٧ سنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/١١/٥، س ٢٣، ق ٢٥٥، ص ١١٢٩)

تقوم كل من جريمتى إقامة بناء بغير ترخيص وإقامة بناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون. مما كان يتعين معه علي المحكمة المطعون علي حكمها وقد طعنت النيابة بالاستئناف علي الحكم الابتدائي لخطأ في تطبيق القانون أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً سليماً وأن تضيف إلي الوصف المسند إلي المتهم وهو إقامة بناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها تهمة إقامة البناء بغير ترخيص. (الطعن رقم ١١٥٧ سنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/١١/٥، س ٢٣ ث ٢٢٥، ص ١١٢٩)

المستفاد من نصوص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقرارين ٣٩٥ لسنة ١٩٦٣ و١١٠٢ لسنة ١٩٦٤ أنه يجب علي طالب الترخيص بإقامة بناء لكي يحصل عليه أو لكي يعتبر طلبه مقبولاً بعد انقضاء الأجل الذي حدده القانون أن يقدم طلبه للسلطة المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والرسومات التي بينتها المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق المنوه عنه آنفاً وذلك حتى يتسنى للسلطة المختصة بشئون التنظيم أن تجري ما تراه من تعديل أو تصحيح في الرسوم المقدمة إليها لكي تطابق بينها وبين أحكام القانون واللائحة التنفيذية فتحقق بذلك ما يهدف إليه الشارع من كفالة الصحة العامة والنظام ولما كان كما ذهب إليه الحكم المطعون فيه في تفسير المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ من أن مجرد تقديم طلب الحصول علي الترخيص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وانقضاء أكثر من أربعين يوماً علي تقديمه دون رد علي الطلب كافياً وحده لاعتبار الطلب مقبولاً وهو تفسير بعيد عن مراد الشارع وذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة علي وجوب أن يقدم طلب الحصول علي الترخيص وفقاً لأحكامها وهي توجب لاعتبار الطلب حقيقياً بهذا الوصف أن يكون قد أستوفي الشروط والأوضاع المقررة في القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التي بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد علي طلب الترخيص بعد انقضاء أربعين يوماً علي تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها بهذا الطلب.(الطعن رقم ١١٧١ سنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/١٢/١، س ٢٠، ق ٢٧٤، ص ١٣٥٠)

ولما كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد بذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم " ملف البلدية " وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار باسم مالكه إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إن صح أن تنتفي به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض. (الطعن رقم ٣٤ ق جلسة ١٩٦١/٤/٢١، س ٢٠، ق ١٠٨، ص ٥١٧)

نص كل من القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني ٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم توجيه أعمال البناء علي أن الركن المادي في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص علي غير المواصفات المطلوبة بدون موافقة اللجنة الإدارية المختصة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل. ولما كان الحكم المطعون فيه ق خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارنة مدلوله عليه بما يثبته في حقه طبقاً لما أوجبته المادة "٣١" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها فمن نسب إليه فإنه يكون حكماً قاصر البيان واجب النقض. (الطعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١، س ٢٠، ق ١٠٨، ص ٥١٧)

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة علي فعل مسند إلي المتهم ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها. (الطعن رقم ٤٦ سنة ٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/٧/١٣، س ١٨، ق ١٦٥، ص ٨٣٦)

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ علي أنه لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من السلطة القائمة علي أعمال التنظيم. بمعني أنه يجب علي من يقيم بناء أن يحصل علي ترخيص من جهة الاختصاص قبل الشروع في إقامته ومؤدي ذلك أن المساءلة الجنائية علي مخالفة الحكم هذه المادة لا تقوم إلا حيث لا يحصل مقيم البناء علي الترخيص ومع ذلك فقد أدانه الحكم بتلك الجريمة دون أن يبين تاريخ انتهائه من البناء وهو بيان كان يجب إيراده حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة صحة القانون علي واقعة الدعوى حتى يكون مشوباً بقصور يعيبه ويستوجب نقضه.(نقض رقم ٢٣٩٥ سنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٧، س ١٥، ص ٦٥٨)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني بانتظام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني أنه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضي بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين " الرابع والخامس " بدون ترخيص علي أساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم عليه من أجله وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولي عن ذلك الدور السابق فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه. (الطعن رقم ٨٧٢ سنة ٣١ ق جلسة١٩٦٢/٢/٢٠، س١٣، ص ١٥٨)

جاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني مطلقاً من كل قيد وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة علي الأبنية التي تقام علي الأملاك الخاصة دون العامة ما دام الشارع قد أوجب في هذه المادة الحصول علي ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التي أشار إليها النص. أما المادة الثالثة من القانون فليس في صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد في المادة الأولي إذ أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة في أعمال التنظيم وهي التي يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذي يطلب عنه الترخيص.(الطعن ٢٣٢٣ سنة ٢ ق جلسة ١٩٦١/٢/١٣، س ١٢، ص ١٩٦)

نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني طريق استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون ومؤدي هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحاً للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضي علي تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة علي فترتين في حالة إخطار السلطة القائمة عن أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها ويشترط أن يمضي عشرة أيام من تاريخ الإنذار إليها من الطالب علي يد محضر. (الطعن رقم ٢٤٢٤ سنة ٢٩ جلسة١٩٦٠/٥/٣٠، س١١، ص ٥١٦)

إذا كانت جريمة إقامة البناء بغير ترخيص التي حكم من أجلها بعقوبة الغرامة في القضية الأولي قد أرتكبها المتهمون ٤ سبتمبر سنة ١٩٥٥ وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ وهو فعل جديد وليد إرادة إجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الإجرامي الجديد فإنه لا يجوز قانوناً إدراج هذا الفعل فيما سبقه وإن تحقق التماثل بينهما فيكون قضاء الحكم فيه بالإدانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من ناحية القانون. (الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٢٨ ق جلسة١٩٦٠/١/١٢، س١١، ص٤٠)

جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل من فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فيها حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٢٨ ق جلسة١٩٦٠/١/١٢، س١١، ص٤٠)

إجـراءات إصـدار الـترخيـص

تنص المادة ٤٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

" تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة الموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول علي الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.

وفي جميع الأحوال لا يترتب علي منح الترخيص أو بتجديده أي مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلها بالاشطراتات التخصصية والبنائية الخاصة والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص."

ويصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص.

ويؤدي طالب الترخيص تأميناً بنسبة ٠,٢٪ من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع.

وقد حددت المادة ١١٠ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ بعض اشتراطات إجراءات إصدار الترخيص وهي:

يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.

على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.

يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية.

تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية.

المشتملات العامة للرسومات الهندسية:
يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية:
اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع.
اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه.
مقياس الرسم.
تاريخ إعداد الرسم.
عنوان اللوحة ورقمها.
التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات، ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة.
تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها.
ويقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية:
المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
صورة من بطاقة الرقم القوم لمن سيصدر الترخيص باسمه.
حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.
حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
شهادة صلاحية الأعمال الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.
ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.
وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.
وقد كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة تحدد صفة طالب تراخيص أعمال البناء بالمالك (مالك الأرض) أو ممثله القانوني، سواء أكان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا، أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي كالأب، أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه لجنون أو عته أو سفه أو غفلة، أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا يكفي الوكالة العامة لا الخاصة، والوكالة العامة رغم ما فيها من جهالة فاحشة إلا أنها صحيحة. (انظر مضبطة مجلس الشعب ص٤٥ وما بعدها - دكتور أشرف توفيق - المرجع السابق ص٤٤)

وكانت الفقرة الأولى من المادة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ لا تتطلب تقديم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو ممن يمثله قانونا إلا بالنسبة لطلبات الترخيص بالهدم.
وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن : "القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته - لا يستلزم في طلب رخصة البناء أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها - أساس ذلك - إن الترخيص في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية - هذه القاعدة يعمل بها طالما أن طالب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له في البناء على الأرض - تطبيق - طلب ترخيص بالبناء من بعض الملاك على الشيوع للأرض موضوع النزاع - صدور قرار الترخيص بالبناء على أساس ما تقدم - الطعن عليه بالإلغاء من باقي الملاك - القرار لا يكون مخالفا للقانون لو منح الحق فيه إلى شخص يتجرد من حق البناء على هذه الأرض وبهذه المثابة يغدو قرار صحيحا مطابقا للقانون. (الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٤/١/١٤)، وبأنه " القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - ترخيص البناء في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأحوال والقواعد الفنية – لا ينال الترخيص من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها أو إقرارها - تطبيق " (الطعن رقم ٩٧٣ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٣)، وبأنه " ومن حيث أن المادة (٥) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن " يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والمرفقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا.... "، كما تنص المادة ١٠ على أن " يكون طلب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص، وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض، ومؤدى ذلك أن القانون لا يستلزم في طلب رخصة البناء - وخلافا لطلب رخصة الهدم - أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض التي ينصب عليه الطلب، ومادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض، ونظرا إلى أن الترخيص في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية، ولا ينال من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها وهذه القاعدة - على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق في البناء على الأرض - وبديهي أن ذلك حالة كون طالب الترخيص غير مالك أصلا للأرض، أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء "، ومن حيث أنه

بالاطلاع على العقد المؤرخ في ١٩٥٤/١١/٢٧ المبرم بين شركة التعمير والمساكن الشعبية وبين السيد / محمد إبراهيم شعبان، الذي باع عين النزاع بدوره إلى المطعون ضده، أنه جاء بالبند الثاني منه أن الطرف الثاني يقرر بأنه " قبل توقيعه على هذا العقد قد أطلع على رسومات ومواصفات المنزل المذكور وعلى موقع قطعة الأرض المشار إليها برقم ١٦/٣٤ ضاحية بالخريطة رقم ٢ من خرائط التقسيم والتوزيع لشركة التعمير والمساكن الشعبية المعتمدة من الجهات الحكومية المختصة، وأنها جميعا حازت رضه وقبوله "، كما جاء بالبند الثاني عشر أنه " لا يجوز للطرف الثاني أو لخلفائه في أي وقت كان..... شغل جزء من الحديثة بأى مبان كانت.... وتعتبر القيود سالفة الذكر بمثابة حقوق ارتفاق على العقار المذكور لمصلحة باقي العقارات التي تشملها خريطة توزيع شركة التعمير والمساكن الشعبية المشار إليها بالبند الأول، وذلك بالإضافة إلى حقوق الارتفاق والشروط الأخرى المفروضة على تقسيم أراضي المنطقة الكائن بها العقار "، ومفاد هذه الشروط أن الشركة البائعة قد حصلت على موافقة الجهات الحكومية على خرائط التقسيم والتوزيع، وذلك لإقامة ضاحية لنماذج من المباني محددة، واتجهت الشركة إلى إنشاء حقوق ارتفاق مبناها عدم البناء على كامل المساحة المخصصة لكل منزل، وذلك وفقا لنص المادة ١٠١٨ من القانون المدني على أنه " ١- إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كان يمتنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء، أو في مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود... "، ولا شك في أن قيام ضاحية طبقا لنماذج معينة من المباني تحددها قيود مفروضة على البناء وذلك على تقسيم وافقت عليه الجهة الإدارية المختصة يمقل مصلحة تخطيطية وعمرانية تدخل في عموم الصالح العام وتكون القيود التي تقررت على الملاك لا تحقق مصلحة خاصة لهم أو لعقاراتهم فقط، وإنما تتعدى ذلك إلى آفاق المصلحة العامة التي تتكون في الواقع من مجموع تلك المصالح الخاصة، ويكون لجهة الإدارة المختصة بإصدار تراخيص المباني مراعاة هذه القيود عند إصدارها لترخيص البناء ولها بالتالي أن تضع في اعتبارها موافقة الشركة صاحبة التقسيم الأصلي - فإذا ما قدم إليها طالب الترخيص موافقة مزورة - نسبها إلى تلك الشركة فإن لها بمجرد اكتشاف ذلك التزوير بشأن... أن تلغي الترخيص الصادر بناء على غش صاحب الشأن المستفيد من ذلك التزوير " (الطعن رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٤)

البيانات المطلوبة الواجب توافرها بطلب الترخيص :

البيانات التي تخص طالب الترخيص في الشكل المعد لذلك متنوعة، منها ما يحررها طالب الترخيص ذاته، وأخرى تحررها الجهة الإدارية، أما البيانات التي حررها طالب الترخيص لأعمال البناء المختلفة فتتمثل في بيان اسمه، وصفته، وتحقيق شخصيته، والعنوان المختار للمراسلات، وذلك في حالة ما لو كان شخصا غير المالك، وأيضا بيان اسم المالك، وعنوانه، والموقع المطلوب الترخيص فيه (موقع الأرض)، والأعمال المطلوب الترخيص بها - وما إذا كانت أعمال تعلية، أو إنشاء مبنى جديد، أو تعديل وإضافة أي شيء للمبنى... إلى غير ذلك - وأخيراً اسم مهندس المشروع، ورقم قيده بنقابة المهندسين، ورقم سجله التجاري، وعنوانه، وأيضاً اسم كل من المهندس المصمم المعماري، والمهندس الإنشائي، ورقم قيدهما،

ورقم السجل التجاري الخاص بهما، إذ ليس من المتصور أن يطلب المقنن رقم السجل الموجود به أسماؤهم.

وعلة توافر هذه البيانات تنحصر فيما يترتب على رخصة البناء من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، وللمواصفات العامة والقياسية، ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ولتحديد شخص الجاني والمسئول - مالك الأرض، أو مهندس المشروع، والمهندس المصمم للمبنى، والمهندس الإنشائي - وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وتحديد شخصية أطراف الترخيص من المرخص له. فضلا عن حاجة الإدارة للمرخص له في بعض الحالات، لمراسلته لاستيفاء بعض الأوراق، أو لإخطاره هو أو المهندس القائم بالتنفيذ على العنوان المختار لمراسلاتهم للقيام ببعض الأعمال، أو تصحيحها لمخالفتها للرسومات المعمارية والإنشائية المقدمة، أو لشروط الترخيص الصادر له، أو لكونها قد تسببت في سحب الترخيص أو إلغائه، لذا كان لابد من إيضاح شخص طالب الترخيص على نحو لا لبس فيه ولا غموض، والشكل لازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها أعمال تعلية أو تعديل أو إضافة (التوسيع) أو غيرها، وهو ما يؤكده نموذج الطلب الموجود باللائحة التنفيذية لقانون المباني رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦. (د / أشرف توفيق فرج - المرجع السابق ص٤٥ - اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦)

أما بالنسبة للمادة ٤٠ من قانون المباني الجديد فقد اشترطت على أن يقدم طلب الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً به المستندات اللازمة.

وقد وصفت صاحب الصفة بأصحاب الشأن، ويؤخذ على هذه المادة أنها لم تحدد صاحب الصفة في طلب الحصول على الترخيص كما كان في القانون السابق ويترتب على ذلك أضراراً بالغة بأصحاب الصفة وهم ملاك المواقع الذين يريدون الترخيص.

ولا يحاج بما جاءت به الفقرة الثانية من المادة ٤٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بأن منح الترخيص أو تجديده لا يمس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية لأن هذا يتناقض مع الواقع وما يترتب عليه من إجراءات معقدة وروتينية يترتب عليها لجوء صاحب الشأن للقضاء لصدور حكم لصالحه بإلغاء هذا الترخيص، ولاسيما وقد قام صاحب الشأن الوهمي بإصدار ترخيص والبناء على أرض ليست بملكه مما يترتب عليه ضياع حق صاحب الأرض لأنه سوف يحصل على هذا الحكم بعد سنوات عديدة في ظل قضاءنا البطيء ومستواه المتدني وبالتالي ضاع حق صاحب الأرض في الحصول على حقه.

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ هذه البيانات وهي:

المستندات المطلوبة لإستخراج ترخيص بناء:

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية:

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
صورة من بطاقة الرقم القوم لمن سيصدر الترخيص باسمه.
حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.
حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
شهادة صلاحية الأعمال الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.
ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.
وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم:
يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.
رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب.
تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ.
مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية
طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:
رسومات الواجهات.
مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.
لا يسمح بأي حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقاً لأحكام المادة ٦٠ من القانون.
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما:
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية/تعديل أو كليهما طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :
- المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة .

- تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما أو مكتب هندسي إنشائي تكون خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاما على أن يشمل التقرير معاينة وفحص ودراسة المبنى وإثبات أن الهيكيل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها .

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦:

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ طلب ترخيص طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

- صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص .
- قرار نهائي بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقا للمادتين ٩٠ ، ٩٢ من القانون .
- تقرير من مهندس موضح به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة .

إجراءات إصدار التراخيص:

أ- يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.

ب- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

جـ- يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.

د- يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

هـ- تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

و- يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقاً للنموذج المرفق.

ز- يتم إعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

ح- للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول - طبقاً للنموذج المرفق - على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوم، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال ٢١ يوم من تاريخ ورود الإستيفاءات المطلوبة.

ط- إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

ي- يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

ك- في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ١١١ من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.

ويعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيهاً وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

وإذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجبل عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في تنفيذ الأعمال.

وإذا بدأ المرخص له في تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التي تمت التحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال في حالة مطابقتها للترخيص، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة في

حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاولة وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.
وإذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد موافقة المهندس أو المكتب الهندسي مقدم الترخيص. وتقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
وبعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال والحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعاً عليها التعديلات.
التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ:
يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي:
الالتزام بتأمين المباني المجاورة بما في ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ.
متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة.
إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.
إتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ.
إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.
عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقاً بها التقرير النهائي.
في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التي تمت تحت إشرافه.
يلتزم المقاول بما يأتي:
إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.
عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.

تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.
تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:
يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.
على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.
يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.
يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للحفاظ على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.
يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.
على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.
يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.
في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

يجب توقيع الرسومات أو أي تعديلات فيها من مهندس نقابي متخصص وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية:

والمقصود بالمهندس " الشخص المميز بقدرته على التطبيق الابتكاري لمبادئ العلوم الهندسية، وعلى التصميم وتطوير المنشآت والماكينات والأجهزة وعمليات التصنيع أو الأعمال التي تتطلبها هذه المعدات منفردة أو مجتمعه، أو إنشاء وتشغيل هذه المعدات، مع تقرير تام ومعرفة بظروف تصميمها، أو التنبؤ بسلوكها تحت ظروف تشغيل معينة، أو أعمال أو أحمال مقصورة وكذلك اقتصاديا، وأمنها للأرواح والأملاك ".

ولفظ المهندس هنا يطلق على مهندسا معماريا كان أم مدنيا أم كهربائيا.

أما المهندس المعماري فهو الشخص المتميز بقدرته على أعمال التخطيط والتصميم المعماري، والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وله إلمام تام بفن وعلوم البناء، ويتمتع بالحماية القانونية التي تتطلبها مهنته، فضلا عن توافر الشروط التي يستلزمها قانون المباني فيه.

أما المهندس المدني الإنشائي فهو الشخص المتميز بقدرته على التخطيط والتصميم الإنشائي والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وعمل الأبحاث الفنية لمعرفة حالة التبة، أو المياه الجوفية، وتحديد نوع الأرض من أجل البناء عليها ن فضلا عن أن يكون ملما إلماما تاما بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها، وأن يسهم قدر المستطاع ما تمليه عليه واجبات المهنة في التعمير والتشييد في نطاق التخطيط العام، بالإضافة إلى توافر باقي الشروط فيه.

أما المهندس الاستشاري فهو من زاول الهندسة كمهندس لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل، بإحدى المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة، أو الهيئات الحكومية، أو شركات القطاع العام أو الخاص في المشاريع الهندسية الكبرى، أو بإحدى كليات الهندسة، وحاصل على درجة أستاذ مساعد، وأن يكون مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين.

ما يشترطه القانون في المهندس:

يشترط قانون المباني في المهندس ثلاثة شروط أولها: أن يكون مهندسا أي حاصلا على البكالوريوس في الهندسة، أو ما يعادله من المؤهلات الهندسية الأجنبية، أو على مؤهلات هندسية أخرى معترفا بها وفقا لقانون نقابة المهندسين، وثانيها: أن يكون نقابيا بأن يكون عضوا مقيدا بنقابة المهندسين، و هي إحدى المرافق العامة المهنية المتخصصة في الإشراف على نشاط مهنة الهندسة، وتتولى تمثيل المهنة أمام الغير، ويعهد القانون بإدارتها إلى أعضاء منتخبين من أبنائها، ويلزم كل من يمارسها بالانضمام إليها بعد تخرجه، ويعطيها القانون العام بعض امتيازات السلطة العامة، وله تخضع كافة المسائل المتصلة بتنظيم المهنة، وما عداها من أعمال النقابة فيخضع لقواعد القانون الخاص، ولقانون نقابة المهندسين رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤، وتخضع القرارات الصادرة من النقابة لرقابة القضاء الإداري عند نشوب أي منازعة، وثالثها: أن يكون متخصصا بالإضافة إلى توافر الشرطين السابقين، يشترط أن يكون المهندس متخصصا في إحدى

الشعب والأقسام المتخصصة الموجودة بالكلية كشعبة الهندسة الكهربائية أو المدنية أو الميكانيكية أو المعمارية... وغيرها من الأقسام الموجودة.
توقيــع المهنــدس المعمــاري:
يجب توقيع المهندس المعماري على الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات، وقطاع رأسي مبينا عليه ارتفاعات المبنى مقارنا بمنسوب صفر الطريق، وكذا توقيع المهندس الإنشائي على الرسومات الإنشائية للأساسات والأعمدة وتسليح الأسقف.
وشرط التوقيع على الرسومات هو أن يكون أحدهما مهندسا مدنيا والآخر معماريا، دون الاكتفاء بتقديم إقرار بكونه مهندس نقابي فحسب.
ويعد التوقيع حينئذ قرينة قانونية على إمكان نسب الرسومات إلى المهندس الذي وضعها، ومن ثم إمكانية مساءلته عند حدوث أي خطأ قانوني أو هندسي، أو حدوث أي كارثة للمبنى من انهيار أو تصدع أو تشقق، وحتى يستطيع الطالب وجهة الإدارة مخاطبته عند الضرورة.
ويعاقب المهندس النقابي المتخصص في حالة امتناعه عن التوسيع على الرسومات الهندسية بالحبس أو بالغرامة التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة ١/٢٢ من قانون تنظيم أعمال البناء، على أن تخطر نقابة المهندسين بذلك، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وفقا لنص المادة ٢٤ مكرر.
وعن دورهما في تنفيذ الأعمال المرخص بها وبعد صدور الرخصة فإنه إذا زادت قيمة تلك الأعمال على عشرة آلاف جنيه كان عليه أن يخطر إدارة التنظيم أو الإدارة الهندسية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذها، شريطة أن يكون ذلك الإخطار قبل الشروع في الأعمال المرخص بها، وأن يرفق به تعهد وإقرار من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ هذه الأعمال المرخص بها، وأن ترفق به أيضا صورة التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء وفقا لنص المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية، على أن يقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، وأن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، وأن يثبت تاريخه على ترخيص البناء، وإلا جاز للمرخص له أن يقوم بالتحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة، وتحت مسئوليته إذا ما انقضت المدة دون تحديد لهم.
وإذا لم يلتزم المهندس النقابي المتخصص بإعداد الرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، وبالقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء عوقب بالعقوبات المقررة قانونا جنائية كانت أو إدارية أو غيرها متى نتج عن عمله المخالف لأحكام القانون سقوط البناء كليا أو جزئيا، أو صار آيلا للسقوط، أو ثبت أنه وقع غش في استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.
وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

"جواز السير في إجراءات نظر طلب ترخيص التعلية حال عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق - لجهة الإدارة في هذه الحالة إلزام طالب الترخيص بتقديم ما ترى ضرورته من رسومات أ شهادات بديلة وعليها من حيث الأصل الحفاظ على مستندات الترخيص السابق تقديمها بما في ذلك الرسومات الإنشائية - أساس ذلك - أنه على الجهة الإدارية يقع عبء الاحتفاظ بهذه الرسومات للرجوع إليها تبعا لما تقتضيه حاجة المتابعة أو لدى طلب إدخال أية تعديلات أو إضافات على المبنى الذي شيد على أساسها - إذا فقدت هذه الرسومات من الجهة الإدارية وتعذر على طالب ترخيص تعلية المبنى تقديمها خاصة إذا كان المبنى الأصلي شيد... فإن ذلك لا ينبغي أن يقف حائلا مانعا دون إصدار مثل هذا الترخيص إذ يبقى للجهة الإدارية في هذه الحالة التزاما بما نصت عليه المادة (٧) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بإكمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها أن تطلب من أولي الشأن تقديم ما ترى ضرورته من رسومات أو شهادات بديلة تطمئن إليها ويثبت منها أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال التعلية المطلوبة" (فتوى رقم ٤٧٤ بتاريخ ١٩٩٢/٥/١١ - ملف رقم ١٥٧/٢/٧)

اختصاصات المهندس المعماري:

يمكن تلخيص اختصاصات المهندس المعماري والمدني في أربعة اختصاصات وهم:

تجهيز وتحضير جميع الرسومات المعمارية والإنشائية، وتقديم كل المستندات اللازمة لتنفيذ المشروع.

عمل الرسومات التنفيذية بمقياس رسم مناسب لا يقل عن ١٠٠/١، مع عمل الرسومات التفصيلية اللازمة لعمل وتنفيذ المشروع التي تقدم أولاً بأول، وفي الوقت المناسب طبقا لما تتطلبه مقتضيات التنفيذ.

تقديم تقريرا بنوع الأساسات للمبنى طبقا لأبحاث التربة والجسات التي يقوم بها، ويعتبر المهندس وحده مسئولا عن سلامة هذه الأساسات.

يختص المهندس المعماري وحده بعمل التصميمات والرسومات المعمارية اللازمة، وما يلزمها من الرسومات التنفيذية، حتى ولو كانت خاصة بأعمال التعديل والترميم، أو بأعمال الصيانة للمباني والإنشاءات، وأن يقوم بعملية تقسيم الأراضي، وتخطيطها لمشروعات المباني، وكل ما يتعلق بالتخطيط العمراني من حيث وجود مساحات خضراء وطرق واسعة وضوء وغيرها.

المسئولية الجنائية للمهندس أو المكتب الهندسي:

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

مسئولية المهندس المصمم:

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.

وهو حكم يواكب نص المادة ٦٥٢ من القانون المدني التي تجري على أن " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

كما أوجبت عليه الالتزام في إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم في مجال لا تسري فيه هذه القرارات وفقا للقانون المذكور، كما لو كان يقوم بالتصميم لحساب القطاع الخاص في وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة.

مهندس الإشراف على التنفيذ:

متطلبات الإشراف على التنفيذ:

يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (١٢٦) من هذه اللائحة.

ويشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم لإستخراج تراخيص لهذه الأعمال:

تنقسم فئات أعمال البناء إلى:

فـئـة (أ): جميع الأعمال.

فـئـة (ب): - المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٣٤م.

- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٢٢م.

ويكون لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لإستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها.

تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقاً لفئات الأعمال على النحو الآتي:

أولاً: يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ):

مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية.

ثانياً: يشترط في التقدم للأعمال فئة (ب):
أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية.
وفي حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي خبرة لا تقل عن ١٠ سنوات.

التنـفـيذ:
تنص المادة ٥١ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول علي ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.
ويكتفي في شأن التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي قام بالإعداد، وعلي المهندس، أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، علي أن يتم توقيعها علي أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجرى تنفيذها عليها. "
وهناك عدة شروط للتنفيذ وهي:
أولاً: يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:
صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.
ثانياً: على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:
إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة. وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.
إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.
ثالثاً: على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.
إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.
اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.
عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.
الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.
البت في طلب الترخيص
تنص المادة ٤١ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص، وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء في مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.
ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما في الفقرة الأولي وإجراءات إصدار الترخيص."
أناط قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قبل إصدار تراخيص أعمال البناء مهمة فحص طلب الترخيص ومرفقاته من الناحيتين الإدارية الهندسية، لمعرفة ما إذا كان الطلب مستوفيا لكافة بيانات استصدار ترخيص لها أم لا، وتأكدها من مطابقة الأعمال المطلوب الترخيص بها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة لها من عدمه، فيجب عليها من الناحية الإدارية فحص البيانات الخاصة بطالب الترخيص، والأعمال المطلوب الترخيص لها، ونوعها، والبيانات الخاصة بمهندس المشرع، وبالمصمم المعماري وبالمصمم الإنشائي، وتأكدها من التوقيع على الطلب، وأداء الطالب للرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبينات المقدمة منه، وتقديمه قسيمة الدفع أو الإيصال الدال على سداد الرسم، وتحققها من حصول الطالب على الموافقات المطلوبة من بعض الجهات الإدارية من عدمه، كإدارة الدفاع المدني والحريق، والآثار، والطيران المدني وغيرها من الموافقات المطلوبة، وتأكدها من تقديم الإقرارات والتعهدات اللازمة، والحصول على تقرير من مهندس استشاري، وتقديم وثيقة التأمين. (حامد الشريف - الطعن في القرارات الإدارية في المباني ص٧٢)

ويقع على عاتقها أيضا من الناحية الهندسية فحص الرسومات الهندسية المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار، والواجهات، والقطاع الرأسي المبين عليها ارتفاعات المبنى مقارنا بمنسوب صفر الطريق، والرسومات الهندسية الإنشائية للأساسات والأعمدة، وتسليح الأسقف، والمرفق بها صورة من النوتة الحسابية، والتأكد من توقيع المهندس النقابي المتخصص في الهندسة المدنية والمعمارية على الرسومات الهندسية، وبيانات التربة بالموقع، ومعامل الأمان، والنوتة الحسابية، والتثبت من موافقة هذه الرسومات والأوراق الفنية للأصول والمواصفات الفنية، والمعمول به في الكود المصري، والمواصفات العربية الموحدة، ومطابقتها لأحكام قانون المباني الحالي، ويقع على طالب الترخيص أو من يمثله قانونا عبء توفير وتقديم كل البيانات والأوراق والمستندات والرسومات الهندسية المطلوبة.

وقيام جهة الإدارة بهذا الدور ليس مطلقا، بأن تنظره في أي وقت شاءت، ولكنه دور محدد بمدة زمنية معينة، أقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ سداد رسم الفحص - و هي المدة التي تتحقق فيها الإدارة من توافر كل البينات والأوراق والمستندات والرسومات الهندسية المطلوبة من عدمه - فقد أناط بها الشارع إعلان المالك أو من يمثله قانونا خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ تقديم الطلب بأن الأوراق مستوفاة من عدمه - وفقا لنص المادة (٦) من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ - إذا رأت وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات، أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته، تمهيدا لإصدارها القرار الإداري المناسب، المتفق وصحيح حكم القانون إيجابا أو سلبا (ضمنيا) إذ في فلكه تدور رخصة البناء وجودا وعدما.

ويمثل البت في طلب الترخيص عاملا مهما للطالب، فلا يمكنه القيام بأعمال البناء إلا بعد البت في طلبه بالقبول أو الرفض، وحسم الموضوع باستصدار الترخيص من عدمه، إذ يحظر عليه ممارستها بدون ترخيص. (حامد الشريف - المرجع السابق ص٧٣)

مــدة البــت فــي طلــب الترخيــص:

حددت الفقرة الأولى من المادة مدة البت في طلب الترخيص وقيدتها بمدة زمنية معينة ومحددة بمدة لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب وقد تحسب هذه المدة كما ذهب بعض الفقه من تاريخ سداد رسم الفحص.

وقد كانت مدة البت محددة في القانون القديم بستين يوما وقبله أربعين يوما، إلا أنه تيسيرا من المشرع على المواطنين، وأمله في أن تقوم الإدارة بسرعة البت في طلب الترخيص - عن طريق تبسيط إجراءات استخراج رخصة المباني، وغيرها من الخدمات التي تقوم بها الإدارة المحلية - كان قصر المدة إلى ثلاثين يوما، وإن كانت هذه المدد الجديدة مأخوذة من قوانين أجنبية، يراعى فيها سرعة إنجاز العمل والدقة - و هي بلا ريب ممتازة، ولكن يجب العمل على تطبيقها بشتى الطرق، وقد جعل المشرع مدة الثلاثين يوما مدة واحدة للبت في طلب تراخيص البناء بجميع أنواعها إنشاء أو تعلية أو غيره، بعكس الحال في القانون القديم فقد كانت اللائحة التنفيذية هي التي تحدد الحالات التي يجب فيها البت في الطلب خلال مدة أقل من ستين يوما. (د / ماجد الحلو - المرجع السابق)

وهذه الحالات وفقا لنص المادة ٥٦ بفقرتيها ٣، ٤ من اللائحة التنفيذية الملغاة، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ هي " حالة الطلبات الخاصة بأعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية فهذه كان البت فيها خلال ١٥ يوما من تاريخ تعديلها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات حالة طلب الترخيص بإنشاء أو تعلية أو تعديل مبنى بالنسبة لمشروعات استثمارات المال العربي والأجنبي، وحالات تملك الأجانب، فالبت في هذه الحالة كان خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ الإخطار بموافقة لجنة توجيه استثمارات البناء حالة الطلبات الخاصة بأعمال الحال فهذه كان البت فيها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تعديلها.

إصــدار الترخيــص:

يحق لجهة التنظيم بمنح الطالب الترخيص، أو برفضه، أو بطلبها منه استيفاء بعض المستندات أو البيانات، أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات المقدمة.-. الخ، وسوف نلقي الضوء على هذه الحالات على الترتيب التالي:

الحالة الأولى: منح الطالب الترخيص

في حالة استيفاء طالب الترخيص لكل ما هو مقرر قانونا وفنيا ومطابقة للشروط والأوضاع والإجراءات التي وضعها القانون تقوم الجهة الإدارية بمنح الطالب الترخيص.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "ترخيص البناء وفكرته ترجع إلى أنه في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني، وتخطيط المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية." (الطعن رقم ١٨٥٢ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٧/٥/١٦)

والأصل حرية الإدارة في التعبير عن إرادتها المنفردة، وأنه لا يشترط في القرار الإداري أن يصدر في صيغة معينة أو بشكل معين، بل ينطبق هذا الوصف ويجري حكمه، كلما أفصحت الإدارة أثناء قيامها بوظائفها عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني، فقد استلزم المشرع في قرار الترخيص بأعمال البناء شكلا قانونيا معينا، كأن تذكر به بيانات معينة خاصة بالموقع، وباسم الطالب، وصفته، واسم المالك وعنوانه، ومهندس المشروع، والمهندس المصمم المعماري والإنشائي، ورقم القيد بنقابة المهندسين وبالسجل، على أن توصف الأعمال المطلوب الترخيص بها، وفي حدود المبلغ الذي يمكن أن تكلفه، وذلك طبقا للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب، والتي تعتبر جزءا متمما له، وعلى المرخص له إتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، كما استلزم القانون توقيع كل من مهندس الحي، ورئيس القسم، ومدير التنظيم، ومدير عام الإدارات الهندسية، ولا مانع من أن يحمل قرار الترخيص توقيع مصدر أو مصدريه إذا تعددوا، كما يقوم المرخص له بالتوقيع على إقرار وتعهد بصحة البيانات والمستندات، وإخطار الإدارة بالعزم على تنفيذ الأعمال، وبأى تغير يطرأ على الأعمال، كما تقوم الإدارة بتحديد خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذي

يجب على المرخص له إتباعه، وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء، وأي بيانات يتطلبها أي قانون آخر.
وعلى ذلك تكون التراخيص مخالفة لأحكام القانون بمجرد صدورها من الإدارة غير مستوفية للبيانات والمستندات المتعين توافرها قانونا قبل إصدارها ز (د/ سليمان الطماوي - النظرية العامة للقرارات الإدارية ص٢٣١ وما بعدها - حكم المحكمة الإدارية - الطعن رقم ٢٨٢٤ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٧)
يكون منح الرخصة على مرة واحدة بدون تدرج:
يكون منح الرخصة على مرة واحدة بدون تدرج على أن يشمل المرحلة الواحدة كل أجزاء المبنى، وعليه فإن تراخيص البناء - حاليا - تصدر على مرحلة واحدة فقط بدون تدرج، شاملة كل أجزاء المبنى، إنما تنفيذ الأعمال وحده الوارد بالرخصة هو الذي يكون على مرحلتين فقط.
الحالة الثانية: عدم استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات:
يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.
وإذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.
الحالة الثالثة: رفض منح الترخيص:
يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.
وفي حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ١١١ من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.
وكذلك ترفض جهة الإدارة منح الترخيص إذا كان طالب البناء مخالفا لأحكام قانون المباني وكذا القوانين المتعلقة به كأن يريد القيام بالبناء على أرض لم تقسم بعد.
وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "لا يجوز للجهة الإدارية منح ترخيص بناء على قطعة أرض لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها."(الطعنان رقما ١٨٧٠، ١٩٦٥ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٠)
ويعد البناء على أرض غير مقسمة بدون ترخيص جريمة يعاقب عليها القانون، وقد قضت محكمة النقض بأن:
"لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة

المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفا للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني لأنه مقصور - بالنسبة إلى المباني على تلك التي تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها ن إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى إقامة بناء بدون ترخيص و هي قائمة على ذات الفعل الذي كان محلا للاتهام بذلك الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياما بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون بما يوجب نقض الحكم المطعون فيه." (نقض جنائي - الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١ - مجلة القضاة الفصلية - س٢٧ - العدد الثاني - بند ٦٣ - ص٨٢١، ٨٢٢ - والطعن رقم ٧٩٣٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٤/١/٤ لم ينشر)

والرفض قد يكون صراحة أو ضمنا، متى امتنعت جهة الإدارة عن اتخاذ قرار كان من المتعين عليها اتخاذه، وبشرط أن يستمر ذلك السكوت أو الموقف السلبي لمدة زمنية محددة قانونا، أو أن تعني الإدارة ذاتها بتحديدها ويتعين على إدارة التنظيم إخطار طالب الترخيص وإعلانه خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمه الطلب - مدة استيفاء ونظر الأوراق والمستندات من عدمه - بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على عنوانه المختار، وإبداء أسباب رفضها حتى يمكن لذوي الشأن التظلم منه، إذ أنه لا يعتد بالخطابات الصادرة من الإدارة بالرفض بدون إبداء أسباب، ويجب أن يكون وقف النظر في الطلب أو رفضه سببا، فضلا عن توافر العنصر الموضوعي والعضوي في قرار الرفض، فيصدر من جهة إدارية، ويتعلق بأعمال البناء محل الترخيص حتى يمكن التظلم منه، أو الطعن فيه بالإلغاء أمام محكمة القضاء الإداري خلال ستين يوما من تاريخ رفض التظلم، أو امتناع جهة الإدارة من الرد عليه، وفي فرنسا يمكن قيام الطعن من ذوي المصلحة سواء من مقدم طلب الترخيص، أو من شخص غير المستفيد من رخصة البناء، للتظلم من تجاوز الإدارة لسلطتها في رفض الترخيص، أو وقف تنفيذه بدون مبرر، ويعتبر قيام الإدارة بحفظ الطلب ومرفقاته وبياناته دون البت فيه وإبداء رأيها بشأنه، أو حتى حفظه مؤقتا لحين الفصل في منازعة قضائية طالب الترخيص طرفا فيها قرار إداريا يجوز لذوي الشأن الطعن فيه لتقدير ما إذا أن مسلك الإدارة متفقا مع القانون، أم أنه قد شابه عيب إساءة استعمال السلطة. (د/ أشرف فرج - المرجع السابق ص١٠٤)

وإذا ما صدر قرار الترخيص بالبناء رغم مخالفته لأحكام القانون كان من حق ذوي الشأن الطعن فيه بالإلغاء، لمخالفة الإدارة لأركان القرار الإداري، وأحكام القانون، أما قرارات الترخيص المأخوذة بغير وجه حق قانوني بطريق الرشاوى، أو بالتواطؤ والمحسوبات، وباستغلال النفوذ للضغط على موظفي الإدارة للاستعاضة عن بعض المخالفات فهي حديث العوام والخواص، وتعد من التراخيص المخالفة للقانون،

مما يسمح لذوي الشأن الطعن عليها أمام جهات القضاء لعيب إساءة استعمال السلطة، ومخالفة القانون، فلا يعني تجاوز الإدارة لحدود سلطتها، ومنحها ترخيصا مخالفا للقانون غل يدها عن إعمال صحيح أحكامه، وإلغاء الرخصة في الحالات التي يوجب عليها القانون فيها إلغاؤه، كما لو تخلف أحد شروطه دون الاحتجاج بحق أو مركز قانوني لم يجز المشرع أصلا لصاحب الشأن اكتسابه. (حكم المحكمة الإدارية العليا - الطعن رقم ١٥٥٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٩٩/٧/٢٥)

ويعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق باللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيهاً وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

رسوم الترخيص

نصت المادة ٤٥ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزداد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة).

ويؤدي طالب الترخيص تأمينا ٠,٢٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصيص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

ونصت أيضاً المادة ٤٦ من قانون المباني الجديد على أن:

"لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبني المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثني من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدينة للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث للمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

١) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.

٢) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولي المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، علي ألا تتعدي مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع علي المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، علي ألا يجاوز القسط ٠,٢٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة المبني، ويحسب القسط علي أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين."

ونصت أيضاً المادة ٤٧ من قانون المباني الجديد على أن:

"يلتزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبني لا يجوز رفع الغطاء التأميني."
ويصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص.
ويؤدي طالب الترخيص تأميناً بنسبة ٠,٢٪ من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع.
وقد جاءت اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وأوضحت البيانات التي يجب على الجهة الإدارية المختصة إعطائها للمواطن كما يلي:
يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.
على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.
يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية.
تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية.
ويتولى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.
ويتولى الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.
لا يجوز فرض أي رسوم أخرى على إصدار الترخيص:
طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة فإنه لا يجوز بأي حال من الأحوال فرض أي رسوم أو مبالغ على إصدار الترخيص تحت أي مسمى.

الموافقة الضمنية على الترخيص

تنص المادة ٤٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلي طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه علي البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص."

وتنص أيضاً المادة ٤٣ من قانون المباني الجديد على أن:

"يشترط في حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية."

الأصل أن يصدر للطالب قرار إداري صريح بالترخيص بعد عملية فحص الطلب والبت فيه، إلا أنه قد يحدث أن تنقضي مدة البت في الطلب ومرفقاته - و هي ثلاثون يوما من تاريخ تقديم الطلب، كما حددتها المادة دون أن تقون الإدارة بصدور قرار مسبب برفض الطلب، أو وقف النظر فيه حتى تستوفي بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة، أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات.

وإمكانية صدور قرار الترخيص بالبناء أو إقامة أعمال البناء ما عدا أعمال التعلية لخطورتها عن طريق الموافقة الضمنية، واعتبر الترخيص ممنوحا بقوة القانون، ورتب عليها ما يترتب على الموافقة الصريحة، من حيث قيام المرخص له بكل الإجراءات والأعمال اللازمة للبناء بشرط مطابقة المباني والأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون والمواصفات العامة والأصول الفنية ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية. (محمد المنجى - حامد الشريف)

وفي ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للقانون "يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيهاً وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو

المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص."

وهو ما أكدته المحكمة الدستورية العليا في حكمها الحديث حيث قررت بأن " المشرع قد أعمل مبدأ الموازنة بين المنافع والأضرار التي قد تلحق بالمستفيد فوازن بين حق الأفراد طالبي الترخيص بالبناء – أو إقامة أعمال في الحصول عليه في أقصى سرعة ممكنة وفقا لما يقرره القانون - وبين حق جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم في أعمال رقابتها، والتأكد من مطابقة المباني والأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون الفنية، المواصفات العامة من عدمه.

ولن يتأتى ذلك إلا بعد فحص الإدارة لطلب الترخيص وبياناته ومرفقاته، والرسومات الهندسية المعمارية والإنشائية، ثم إصدارها القرار المناسب بالقبول أو بالرفض أو طلب الاستيفاء، خلال مدة قانونية محددة بثلاثين يوما.... ومن ثم اعتبر المشرع شرط الحصول على رخصة لأعمال البناء شرطا لازما لإجراء هذه الأعمال تقيدا بمواصفاتها، وضمانا لخضوعها للأصول الفنية، التي يقتضيها تنفيذها، وبما يكفل سلامتها، ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. (الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٩٧/٦/٥)

ونظرا لتقاعس جهة الإدارة عن الرد على طالب الترخيص حيز من الدهر يمس بحقه في البناء، وما ينطوي عليه ن تعطيل للاستثمارات العقارية وخسارة رأس المال، فقد قيدها المشرع بمدة الثلاثين يوما، ورأى أنها كافية لقيام السلطة بفحص الطلب ودراسته والبت فيه، بحيث إذا لم تقم بذلك وانقضت المدة دون صدور أي قرار مسبب منها بالقبول أو بالرفض، أو بوقف النظر افترضت موافقتها الضمنية، إذ من غير المتصور أن تظل الأوراق حبيسة الإدارة، أو يجري تداولها بين المكاتب والإدارات بحجة البحث والدراسة ويكون في ذلك حجة على أصحاب الشأن لتعطيل حكم النص الذي بنى حكمه على حماية مصالح المواطنين الأفراد، و هي ذاتها التي يتمثل في مجموعها بالنسبة لكافة المواطنين الآخرين في الدولة المصلحة في معناها الواقعي والوجودي في زمان محدد، وعلى ذلك اعتبر المشرع تقاعس الإدارة رغم ذلك بمثابة تعطيل لقيام الأفراد باستغلال أموالهم طبقا لأحكام القانون، لذا أخذ بفكرة الترخيص الضمني للبناء بمراعاة كافة الاشتراطات والأوضاع المقررة قانونا. (أشرف توفيق فرج ص١٠٠ - الطعن رقم ٣٠٢١ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٥ -الطعن رقم ٤٤٧٩ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٩٥/١١/١)

شروط ترخيص البناء الضمني:

هناك عدة شروط يجب توافرها لكى نكون بصدد موافقة ضمنية لترخيص البناء وهذه الشروط هى:

الشرط الأول: انقضاء المدة التي حددها المشرع للبت في طلب الترخيص:

من شروط الموافقة الضمنية التي يتطلبها المشرع صراحة انقضاء المدة المحددة للبت في طلب الترخيص، و هي مدة لا تزيد على ثلاثين يوما، تبدأ من تاريخ تقديم الطلب والانتهاء من تقديم كافة البيانات والمستندات، دون صدور قرار مسبب من جهة الإدارة برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات، أو الموافقات اللازمة، أ إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات، والتي رآها المشرع

كافية لفحص الطلب وعرضه على جهات الاختصاص ذات الارتباط بالموضع، والتي يتعين الرجوع إليها في شأن إصدار النرخيص، بحيث يكون على الإدارة أن توافق على الطلب خلال هذه المدة أو ترفضه رفضا مسببا، فإذا ما صدر القرار غير مسبب كان كأن لم يكن، إذ لا يعتد بالخطابات الواردة من جهة الإدارة دون إبداء أي أسباب، فإذا بدا لها وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات، أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات كان لها إعلان المالك أو نائبه خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب، حتى يكون هناك وسيلة لإثبات اتخاذ الإجراء، وإثبات تاريخ اتخاذه، تكون معه هي الفيصل عند الحكم بين الطرفين أمام القضاء، وابتغى المشرع من راء ذلك حث همة جهة الإدارة، وتحفيزها على البت في طلب الترخيص خلال المدة المقررة قانونا. (الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩١/٦/١٥ - البكري ص٢٤)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني - طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية أو مجزأة على فترتين في حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضي عشرة أيام من تاريخ إعلام الإنذار إليها من الطالب على يد محضر." (الطعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٠/٥/٣٠)

والحكمة من منح الترخيص الضمني هذا لئلا يترك لذوي الشأن مصالحهم المشروعة تحت رحمة الإدارة، وتحكمها في أن تتراخى في البت في الطلب، أو أن تهمل النظر فيه، لذا أقام المشرع قرينة قانونية، مفادها اعتبار الطلب مقبولا عند انقضاء المدد المحددة للبت في طلب الترخيص، دون صدر قرار ما فيه، إعمالا بحكم المادة ٧ من قانون المباني، بشرط أن يكون طلب الترخيص مطابقا للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، مما يجعله طلبا حقيقيا بهذا الوصف. (الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩١/٦/١٥)

ويكون الطالب ملتزما بجميع الأوضاع والشروط والضمانات المطلوبة حتى يمكن القول بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن الرد على طلبه يعتبر بمثابة موافقة ضمنية وقبول منها لهذا الطلب، ومن المعلوم أنه بغير الالتزام الدقيق بما حددها المشرع من مواعيد وإجراءات يمكن أن تظل الأوراق حبيسة الإدراج أو متداولة بيروقراطيا بين المكاتب، بحجة البحث والاستقصاء، و هي لسبب أو لآخر مؤدية إلى تعطيل مصالح المواطنين أصحاب هذه الطلبات، وبالتالي تتأزم مشكلة الإسكان التي يعاني منها الغالبية العظمى من أبناء مصر الآن، وهو ما يدفع الأفراد إلى المخالفة لأحكام القانون عمدا، والعمل على البناء بدون ترخيص.

ومن ثم فإن للمصلحة العامة التي يتضمن أن تكون غاية كل تشريع وكل إجراء إداري ليست مجرد غايات مثالية، وغير واقعية، أو معنى مجردا، تصورا شخصيا وذاتيا، سواء المواطن بذاته، أو الموظف

العمومي الذي يباشر السلطة العامة خدمة للشعب أيا كان موقعه أو مستواه الإداري، وإنما هي في حقيقتها أمر موضوعي عام وإن انبثق من صوالح المواطنين الأفراد، ولكن تحديدها بمجموع واقع الصوالح الفردية المشروعة في مجموعها في وقت معين ومجموع هذه الصوالح المشروعة على امتداد الزمان.

ومن حيث أن مفاد ذلك أنه لا يجوز الادعاء من جانب جهة الإدارة بأنها تستهدف تحقيق الصالح العام، حينما تهدر الصوالح الفردية المشروعة، التي استهدفته حمايتها المقاصد العامة للتشريع الوضعي، بل وجعلها الدستور ضمن غاياته العامة، ولصفة خاصة عندما تهمل أو تهدر احترام أحكام التصرف الصريحة الإجرائية والموضوعية، التي قصد بها المشرع عدم تعليق مصالح المواطنين في حالات الترخيص الإداري المسبق لفترات طويلة من الزمان دون مبرر.

ومن حيث أن مقتض ما تقدم أنه طالما لم يقف في وجه القرينة القانونية التي وضعها الشارع لصالح الأفراد، ليتسنى لهم مباشرة حقهم الطبيعي والمشروع في الإسهام في اتباع حاجات المواطنين ما يحول دون قيامها مستوفية شرائطها، مستكملة مقوماتها، وإذا ما انتفى في ذات الوقت كل شأن في قيان غش أو تدليس من جانب طالبي الترخيص، لأن الغش كما هو قرر يفسد كل شيء فإنه ينبغي إعمال هذه القرينة واحترامها وتنفيذ أثرها ومقتضاها من جانب جهة الإدارة. فإن هي نكلت رغم ذلك عن أداء واجبها في احترام المشروعية وحقوق الأفراد وحريتهم الطبيعية في الإسهام بنشاطهم في توفير حاجاتهم الأساسية وحاجات مواطنيهم وجب القضاء بإلزامها بأعمال مقتضاها، ومن حيث أن القرينة القانونية التي أقامها الشارع على انقضاء أجل معين من تاريخ تقديم طلب الترخيص لا يكتمل كيانها إلا إذا ما ثبت أن طلب الترخيص كان موافقا لصحيح حكم القانون مستوفيا لكل ما تطلبه القانون من شرائط. (الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩١/٦/١٥)

واعتبار الترخيص قد صدر ضمنيا بانقضاء المدة المحددة منوط بأن يكون طلب الترخيص قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة في القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التي بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص يعتبر قبول منها لهذا الطلب.

وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن: "لما كان ذلك، وكان ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه في تفسير المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ من أن مجرد تقديم طلب الحصول على الترخيص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وانقضاء أكثر من أربعين يوما على تقديمه دون الرد على الطلب كاف وحده لاعتبار الطال مقبولا، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب الحصول على الترخيص وفقا لأحكامها و هي توجب لاعتبار الطلب حقيقا بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة لائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التي بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص بعد انقضاء أربعين يوما على تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب. لما كان ذلك، وكان

الحكم فوق ذلك قد جاء مشوبا بالقصور إذ لم يبين ما إذا كان الطلب المقدم من المطعون ضده قد أرفق به المستندات والرسومات التي بينتها اللائحة التنفيذية أم لا، مما يستوجب نقضه. (الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٣٩ق جلسة أول ديسمبر سنة ١٩٦٩)، وبأنه " لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - المعدل - قد نص في الفقرة الأولى من المادة السادسة على أنه " تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه..."، كما جرى نص الفقرة الأولى من المادة السابعة من ذلك القانون على أن " يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات... "، لما كان ذلك، وكان البين من الاطلاع على محضر جلسة..... أن الطاعن قدم خطابا من الوحدة المحلية يفيد أن الجهة الإدارية لم تبت في طلب الترخيص المقدم منه خلال ستين يوما، ورغم ذلك فقد صدر الحكم المطعون فيه مؤيدا للحكم الابتدائي لأسبابه دون أن يعرض لدفاع الطاعن المشار إليه، وكان ما أثاره الطاعن هو دفاع جوهري، وكان الحكم المطعون فيه لم يلتفت إلى هذا الدفاع إيرادا له أو ردا عليه فإنه يكون مشوبا بعيب القصور والإخلال بحق الدفاع " (الطعن رقم ٣٠٣٤٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/٦/١٢)

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "ومن حيث أنه لا محل للقول في واقعة المنازعة الماثلة، بأن سكون الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن البت في طلب الترخيص، بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها بالمادة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المدة المحددة بالمادة ٦ من القانون المشار إليه يعتبر بمثابة الترخيص الضمني إعمالا لحكم المادة ٧ من ذات القانون ذلك أن مفاد هذه المادة الأخيرة أنه يلزم لقيام الترخيص الضمني بفوات المدة المحددة أن يكون طلب الترخيص مطابقا للقانون وملتزما أحكامه فقد جرت عبارة المادة ٧ المشار إليها بأنه في حالة الترخيص الضمني، يلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له "، والثابت أن طلب الترخيص بالتعلية المقدم من المطعون ضدهم كان يتضمن تجاوزا لحدود الارتفاع المقرر بالمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأيضا لحدود الارتفاع المقرر بالمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني، ولا يتأتى الالتزام بجميع الشروط والأوضاع والضمانات المقررة إلا إذا كان طلب الترخيص أساسا مطابقا لهذه الشروط والأوضاع والضمانات وملتزما بها، وفضلا عن ذلك فإنه في حالة التعلية فإن عبارة المادة ٧..... الخ ". (الطعن رقم ٢٣٩٩ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٨٩/٣/١٨)، وبأنه " لا تثريب على جهة الإدارة إن هي رفضت منح الطاعن ترخيصا بالبناء بموجب الطلب رقم ٤٠٨ لسنة ١٩٧٨ الذي تقدم به لاستكمال البناء على كامل مساحة الأرض، وذلك لأن ما قدمه من أوراق ومستندات لا تغير من واقع الأمر شيئا، إذ يتعين مراعاة خط التنظيم المعتمد الذي يوجب عليه البناء بمراعاة مساحة الردود التي تداخلت من أرضه مع

خط التنظيم المشار إليه، وغني عن البيان أن ذلك لا يغير منه ما قال به الطاعن من أن الترخيص رقم ٤٠٨ لسنة ١٩٧٨ يعتبر صادرا له بقوة القانون لعدم رد الجهة الإدارية عليه في الميعاد المقرر قانونا، ذلك لأن فكرة الترخيص الضمني كما قال الحكم المطعون فيه بحق لا تعفى صاحب الترخيص من الالتزام بحكم القانون الذي يحظر البناء على الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، وإذ ذهب الحكم المطعون فيه هذا المذهب فيكون قد جاء متفقا مع الواقع وصحيح حكم القانون " (الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٠)، وبأنه " لا يكون ثمة وجه لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على انقضاء المدة المحددة بالمادة ٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولا بما يوجب منح الترخيص المطلوب، إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفيا لشروط قبوله، وأن يكون من الجائز صرف الترخيص وهو ما لا يتحقق في الحالة الماثلة، إذ الأرض التي قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل في خط التنظيم ومن الأموال العامة التي لا يجوز لأحد تملكها أو ادعاء أي حق عليها أو إقامة مبان بها، فلا تكون المدة مهما استطالت أثر في قبول الطلب " (الطعن رقم ١٨٠٠ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٣١)

وتمسك المتهم أمام محكمة الموضوع باعتبار الترخيص ممنوحاً له بفوات تلك المدة. دفاع جوهري. يجب على المحكمة أن تتناوله وإلا حكمها قاصراً، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"المقرر أنم المحكمة متى قدم إليها دليل بعينه فواجب عليها تحقيق هذا الدليل مادام ذلك ممكنا بغض النظر عن مسلك المتهم في شأنه لأن تحقيق الأدلة في المواد الجنائية لا يصح أن يكون رهنا بمشيئة المتهم في الدعوى وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالهدم ممنوحا له طبقا لنص المادة الثانية من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ لعدم إصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص بهدم البناء موضوع الاتهام خلال مدة أربعين يوما المحددة لذلك في تلك المادة - يعد في صورة الدعوى دفاعا جوهريا يتغير به لو صح - وجه الرأى في الدعوى، ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة - حتى يستقيم قضاءها - أن تحققه بلوغا لغاية الأمر فيه دون تعليق ذلك على ما يقدمه الطاعن تأييدا لدفاعه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدي إلى إطراحه." (الطعن رقم ٢٠٣٤ لسنة ٥٢ق جنائي جلسة ١٩٨٢/٥/٢)

وإذا كان المشرع قد أعطى المحافظ المختص أن يقرر لبعض الأماكن والمناطق استثناءات أو اشتراطات بنائية خاصة يمكن معها الإعفاء من بعض الشروط الواجب توافرها في ترخيص البناء وإصداره كالتجاوز عن الارتفاع المقرر، أو الإعفاء من توافر أماكن لإيواء السيارات وغيرها مما خوله المشرع للمحافظ المختص في ضوء سلطاته، فإذا ما اشتمل الطلب على استثناء ما من بعض الشروط الواجب توافرها، وكان القانون أو لائحته قد نظما كيفية وشرائط هذا الاستثناء لكى ينتج أثره فإن سكن الإدارة عن عدم إعمال سلطتها في النظر في هذا الاستثناء المخول والممنوح للمحافظ المختص لا ينتج أثرا جاز لصاحب الشأن أن يتمسك به.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "فوات مدة الستين يوما دون صدور الترخيص المتضمن استثناء من قواعد الارتفاع لا يمكن حمله على أنه ترخيص ضمني بإقامة الأعمال المطلوب الترخيص بإقامتها دون نص صريح في القانون يقرر ذلك، ولا يمكن النظر إليه على أنه يتضمن موافقة ضمنية من صاحب الاختصاص بالإعفاء من الارتفاع الواجب عدم تجاوزه، ذلك أنه من ناحية الإعفاء أو الاستثناء من بعض الشروط المتطلبة قانونا أمر لا يمكن افتراضه بفوات مدة محددة دون نص صريح يقرره في القانون."
(الطعنان رقما ٩٦١، ٩٧٨ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٧)

الشرط الثاني: قيام المالك أو من يمثله قانونا بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية:

اشترط المشرع قيام المالك أو من يمثله قانونا بتقديم الإعلان للمحافظ المختص، إذ لو تم توجيهه من غيرهما كأحد أفراد أسرتهما من أولاد، وزوجة، وأخوة (الأصول والفروع) أو الحائز للأرض، أو غيرهم انقضى الشرط الذي تغياه المشرع في الإعلان، وهو التحقق من صفة المالك أو نائبه، باعتبار المالك وحده هو صاحب الصفة في إقامة البناء، وكونه الشخص المخاط بحسب الأصل ووفقا لقانون المباني، وعليه تقع العديد من المسئوليات التي رتبها المشرع على توافر هذه الصفة، عند حدوث كارثة أو منازعة قضائية، كما يبطل الإعلان لو قام الطالب بتقديمه إلى شخص آخر غير المحافظ المختص، كرئيس الحي، أو مدير التنظيم، أو رئيس الإدارة الهندسية، إذ المطلوب إعلان المحافظ المختص بصفته، باعتباره الرئيس الأعلى لإدارة التنظيم، وممثل السلطة التنفيذية في المحافظة، والذي يشرف على تنفيذه السياسة العامة في الدولة، فضلا عن دوره في اتخاذ الإجراءات الكفيلة في حدود القوانين واللوائح، لتراخي وإهمال الموظفين، ومحاسبتهم، أو توقيع الجزاء الإداري المناسب على عدم سرعتهم في البت في طلب الترخيص، وإنجاز الأعمال المنوطة بهم. (د / أشرف توفيق فرج ص١٠١ - العطار - المرجع السابق)

وقد حددت المادة وسيلة إعلان المحافظ، فأوجبت إعلانه على يد محضر، ومن ثم لا يجوز إعلانه بوسيلة أخرى كخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. (انظر أيضا بند ١٥٧)

ويشترط المشرع في الإعلان أن يحتوي على صيغة معينة تنبئ بعزم المالك أو نائبه على البدء في تنفيذ الأعمال المطلوب الترخيص بها قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون والنموذج المرفق باللائحة التنفيذية.

كالقيام بأعمال الحفر، ووضع الأساسات للمبنى المزمع تشييده، أو القيام بأعمال التدعيم والترميم وغيرها، مع الالتزام بأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

ويجب على طالب الترخيص الضمني بمراعاة الشروط والأوضاع التي قررها القانون.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن: "لا يكون ثمة وجه لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على انقضاء المدة المحددة بالمادة ٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولا بما يوجب منح الترخيص المطلوب، إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء

المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفيا لشروط قبوله، وأن يكون من الجائز صرف الترخيص وهو ما لا يتحقق في الحالة الماثلة، إذ الأرض التي قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل في خط التنظيم ومن الأموال العامة التي لا يجوز لأحد ملكها، أو ادعاء أي حق عليها، أو إقامة مبان بها فلا تكون للمدة مهما استطالت أثر في قبول الطلب." (الطعن رقم ١٨٠٠ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/١٣)
وقضت أيضاً المحكمة الإدارية بأن: "ليس صحيحاً أن أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن هدم العقارات قد ألغيت بصدور القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي نظم أعمال تعلية المباني أو إقامتها أو تعديلها أو هدمها، لأن من المسلم أن إعمال النص العام خير من إهماله، طالما لم يرد النص على إلغائه، كما أن النص الخاص يقيد العام، حتى ولو كان النص الخاص سابقا على النص العام، طالما لم بلغ النص الخاص، وبذلك فإنه ليس هناك تعارض بين أحكام قانون الهدم والمباني، بل هناك تكامل وتناسق، وانسجام بين القانونين، ويتعين إعمال كل منهم في المجال الخاص.
وعليه فإن السلطة القائمة على أعمال التنظيم لا يجوز لها أن تصدر ترخيصا بهدم أي عقارات غير آيلة للسقوط داخل حدود المدن في المحافظة، إلا بعد حصول ذوي الشأن على تصريح من لجنة الهدم المنصوص عليها في القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١، ويكون على جهة التنظيم أن ترفض منح هذا الترخيص إذا لم يحصل ذوو الشأن على تصريح الهدم من لجنة الهدم بالمحافظة، وبذلك يكون قرار الجهة المختصة بالتنظيم بإحالة الطلب المقدم إليها من ذوي الشأن للحصول على ترخيص بالهدم إلى لجنة الهدم بالمحافظة لإصدار التصريح بالهدم متفقا مع القانون، ولا يمكن في هذه الحالة أن تنسب للجهة المختصة بشئون التنظيم أنها قد وافقت ضمنا على طلب الترخيص بالهدم، كما لا يمكن أن ينسب إليها أنها بعدم ردها على هذا الطلب أنها قد وافقت ضمنا على إصدار الترخيص بالهدم، لأن الجهة المختصة بشئون التنظيم لا تكون مختصة ابتداء بإصدار ترخيص الهدم، لأنه محظور عليها إصدار هذا الترخيص قبل أن يحصل مالك العقار على تصريح بهدمه من لجنة الهدم بالمحافظة. (جلسة ١٩٩٧/١٠/١١ نشر بالأهرام يوم الجمعة في ١٩٩٧/١١/٢١)
ولا يمكن سريان أحكام الترخيص الضمني بالموافقة بأى حال على طلبات الترخيص في التعلية، حتى ولو سمحت قواعد الارتفاع بها إلا بتوافر عدة طلبات ومستندات خاصة بأعمال التعلية نصت عليها المادة ٢٢من اللائحة التنفيذية ، إذ نصت المادة ٢/٧ على أنه " لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة، إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذي يؤيده تقرير فني من مهندس استشاري إنشائي، مع الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.
وتتقيد المحكمة الإدارية بالأحكام التي تصدر من المحكمة الجنائية، وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "من المستقر عليه في قضاء المحكمة الإدارية أنه طبقا لأحكام المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية أن محاكم القضاء الإداري مقيدة بالحكم الجنائي الصادر في موضوع الدعوى الجنائية بالبراءة أو الإدانة،

لما لهذا الحكم من قوة الشيء المحكوم به فيما تضمنه من وقائع كان لازما الفصل فيها، طالما كانت تتعلق بموضوع الدعوى.

ومن حيث أن الثابت أن الحكم الجنائي قد صدر ببراءة الطاعن من الاتهامات المنسوبة إليه ومنها إقامة سقف الدور العاشر، والدور الحادي عشر بدون ترخيص، وانتهت المحكمة الجنائية إلى أن الطاعن حصل على ترخيص ضمني بهذه الأعمال طبقا لأحكام المادة ٧ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وكان فصل المحكمة الجنائية في هذه الواقعة لازما لصدور حكمها في الدعوى الجنائية المنظورة أمامها، وبالتالي فإنه يتعين على هذه المحكمة التقيد بما قضت به المحكمة الجنائية." (الطعن رقم ٤٠٢٧ لسنة ٤١ق. ع جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)

وقف ترخيص البناء مدة مؤقتة

تنص المادة ٤٤ من قانون المباني الجديد على أن:

"يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، علي ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء علي اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين.

وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف."

بدت الحاجة ملحة في إعادة النظر في مدى كفاية نصوص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء للحيلولة دون تفشي بعض المخالفات في إنشاء المباني على نحو يهدف الأمن والسكينة وأرواح المواطنين، وكان من إطار التعديل منح الجهة الإدارية المختصة سلطة وقف الترخيص لمدة سنتين يجوز مدها لمدة لا تجاوز سنة واحدة في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار مسبب من المحافظ مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط. (المذكرة الإيضاحية)

كما أفرد قانون التخطيط العمراني فصلا خاصا بشأن تجديد الأحياء، وهو ما راعاه المشرع في التعديل الأخير لقانون المباني، والسبب الدافع لوقف تراخيص البناء مدة مؤقتة رغم استيفائه لكل البيانات والمستندات هو الحاجة الملحة لتغيير ظروف العمران الخاصة بإحدى المدن، أو المناطق السكنية، أو الشوارع والميادين الرئيسية، وإعادة تخطيطها وتطويرها وتجديدها وفق سياسة عمرانية مخططة، تتواءم مع تقسيم المباني المقامة، والبيئة المحيطة بها، وتقدم المجتمع العمراني والجمال البيئي، ومسايرة التطور المنشود، لا سيما وأن تجديد الأحياء وتطويرها أحد الأساليب الحديثة التي أخذت بها الدول الصناعية في الفترة الأخيرة بعد الحرب العالمية الثانية لتنفيذ المخطط العام للمدينة.

والأماكن التي يحظر فيها البناء مؤقتا هي تلك المدن أو المناطق السكنية أو الشوارع والميادين ذات الاعتبارات التاريخية أو الثقافية، أو السياحية، أو البيئية، أو المقرر إعادة تخطيطها وتطويرها، تحقيقا لغرض قومي، ومراعاة لظروف العمران.

وقد حدد المشرع أسباب وقف التراخيص فيها على سبيل الحصر، وإن كان قوله " أو تحقيقا لغرض قومي، أو لإعادة لظروف العمران لفظ واسع ومطاط، يشمل كل الاعتبارات الأخرى التي نص عليها القانون.

شروط وقف ترخيص البناء لفترة مؤقتة:

يشترط لوقف الجهة الإدارية لتراخيص البناء لفترة مؤقتة توافر عدة شروط وهى:

أن تكون المدينة أو المنطقة أو الشارع ذات اعتبار تاريخي وأثري أو ثقافي أو سياحي أو بيئي، أو الغرض منها تحقيق غرض قومي، أو إعادة تخطيطها وفقا لظروف العمران.

أن يصدر القرار مسببا من المحافظ المختص بوقف التراخيص في هذه الأماكن، بعد أخذ موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص وكل من وزير الإسكان والإدارة المحلية، وإلا شابه البطلان.

أن تكون مدة الوقف مؤقتة بمدة لا تجاوز ستة أشهر مقررة قانونا، تبدأ من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية، وإلا جاز الطعن لذوي الشأن من ذلك، وإن كان يجوز لمجلس الوزراء مد وقف التراخيص في هذه المناطق لمدد أخرى بناء على اقتراح الوزيرين، ولاعتبارات أخرى يقدرها المجلس، بشرط أن لا يستمر الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد عن سنتين.

وبفوات المواعيد المقررة قانونا سواء من المحافظ، أو مجلس الوزراء يعتبر عدم رد الإدارة على طلب الترخيص بمثابة موافقة ضمنية على أعمال البناء، لاتحاد العلة هنا مع الحالات السالف بيانها في الترخيص الضمني. (د / خالد عبد الفتاح محمد - المرجع السابق ص٥٧)

ومن حق الإدارة إضفاء صفة المنفعة العامة على تلك الأماكن، وفق الحدود المرسومة قانونا لقواعد نزع الملكية، وبالقدر الذي لا يسمح بالاعتداء على الملكية الخاصة التي تنص الدساتير المصرية منذ دستور ١٩٣٠ حتى الدستور القائم على أن الملكية الخاصة مصونة، ولا تمس إلا في الحدود التي قررها الدستور وطبقا لأحكام القانون، ومن قبل صانتها كل الأديان السماوية بغرض المنفعة العامة، وتحقيق أكبر نفع للصالح العام نتيجة التجديد والتطوير لها، وإعادة تخطيطها وفق مخطط عام يتفق وظروف البيئة العمرانية والصحة العامة والنواحي الجمالية، وكونها ذا طابع تاريخي أثري أو سياحي.

وتعد الجهة الإدارية هي المختصة بشئون التنظيم في منح الترخيص مقيد ومخصص الأهداف:

ومن حيث أن مفاد النصوص المتقدمة (نصوص القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) أن اختصاص الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (و هي حي شرق الإسكندرية في النزاع المعروض) في منح تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال المنصوص عليها في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو تعديلها هو اختصاص مقيد ومخصص الأهداف. ذلك أن المشرع قد أبان بوضوح أن الهدف الذي تغياه من اشتراط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل القيام بإنشاء المباني أو الأعمال المشار إليها، هو التحقق من مطابقة هذه المباني والأعمال للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة في المجالات المعمارية والإنشائية ومراعاة خطوط التنظيم المعتمدة أو الجاري تخطيطها فضلا عن مقتضيات الأمن والقواعد الصحية، وذلك في ضوء المستندات والرسومات والبيانات التي يقدمها ذوو الشأن.

فإذا ما ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، وجب عليها إصدار الترخيص المطلوب بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ تقديم طلب الترخيص، أما إذا

رأت تلك الجهة لزوم استيفاء بعض البيانات أو الرسومات، أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات، فقد أوجب عليها المشرع إعلان الطالب بذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم طلب الترخيص، كما أوجب عليها إتمام البت في هذه الحالة في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الرسومات المعدلة، ولم يقف الأمر عند هذا الحد من تقييد سلطة جهة الإدارة في منح التراخيص بالأهداف والضوابط والمدد المنوه عنها، إنما جاوز المشرع ذلك إلى اعتبارا أنه بمجرد انقضاء المدة المحددة للبت في طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات على الرسومات، يعتبر ذلك بمثابة موافقة على طلب الترخيص، وكل ذلك يقطع بأن سلطة جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم في إصدار التراخيص المشار إليها هي سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف، فلا يجوز لها متى كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة في المجالات المعمارية والإنشائية ولأحكام القانون ولائحته، أن ترفض منح الترخيص لأسباب أخرى لا يدخل تقديرها في مجال اختصاصها.

ومن حيث أن ما يحكم طلب الترخيص المبتدأ من القواعد والأصول السابقة، يسري أيضا على طلب تعديل الترخيص لاتحاد العلة في الحالتين. (الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٥/١/١٩)، وبأنه " القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - ترخيص البناء في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية - لا ينال الترخيص من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها أو إقرارها - تطبيق " (الطعن رقم ٩٧٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٣)

وثيـــقة التـــأمين

تنص المادة ٤٦ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبني المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثني من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدينة للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث للمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

١) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.

٢) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولي المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، علي ألا تتعدي مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع علي المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، علي ألا يجاوز القسط ٠,٢٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة المبني، ويحسب القسط علي أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين."

وتنص أيضاً المادة ٤٧ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يلتزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبني لا يجوز رفع الغطاء التأميني."

أوجب المشرع تقديم وثيقة تأمين من الأفراد والجهات الحكومية على السواء - أو من يقم بإنشاء مبان، أو يقوم بأعمال بناء، سواء كان من الأفراد، أو من هيئات القطاع الخاص أو العام، أو الجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام - قبل صرف تراخيص البناء، أو البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها، كشرط أساسي وضروري

للحصول على الرخصة - وكنوع من التأمين الإجباري عن مسئولية حوادث أعمال البناء - وفقا لما نصت عليه المادة ٤٦ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وذلك في أعمال خاصة كحالة زيادة قيمة المباني المزمع إنشاؤها عن مليون فأكثر، وحالة أعمال التعلية التي تصل قيمة الأعمال فيها إلى مائتي ألف جنيه.

وفرض التأمين الإجباري من المسئولية عن حوادث أعمال البناء أمر ضروري لخلق نوع من التضامن بين القائمين بأعمال البناء، لضمان حقوق المضرور، أيا كان المالك أو الساكن أو الغير، وتحمل مخاطر أنشطتهم، وعدم إخفاء البعد الاقتصادي عن البعد الاجتماعي من خلال توسيع حصيلة شركات التأمين التي ينبغي عليها توجيه مدخراتها إلى مشروعات التطور والتنمية في المجال العمراني وغيره.

مع ملاحظة عدم سريان نص المادة ٤٦ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على المباني المقامة مسبقا، والحاصلة على ترخيص بناء سابق، أو المباني المقامة بدون ترخيص، وذلك قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور، إلا إذا كانت أعمال تعلية تتم في ظل القانون الجديد، وتوافرت شروط تقديم وثيقة التأمين فيها حال تقديم طلب الترخيص بأعمال التعلية.

ويراعى أن تكون هذه الوثيقة وفقا للشروط والأوضاع والأسعار التي يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق، وأن يكون معدل قسط التأمين اثنان وعشرة في المائة من قيمة المبنى المرخص بها، على أن يحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة. (د / محمد حسين منصور - المسئولية المعمارية ص٢٥٢ وما بعدها)

مـــا يشتـــرط فـــي وثيقـــة التـأميـــن:

قد اشترط المشرع في وثيقة التأمين عدة شروط وهى:

أن يكون طلب الترخيص خاصا بأعمال البناء التي تبلغ قيمتها ١٥٠ ألف جنيه فأكثر لأعمال إنشاء المباني أو غيرها، بخلاف أعمال التدعيم والترميم فليست في حاجة إلى وثيقة تأمين بشأنها، وكذا أعمال البياض والدهان والزخرفة، لكونها لا تدخل في عملية تكوين هيكل المبنى أو الأجزاء الرئيسية فيه، وأعمال هدم المباني لخروجها من قانون المباني، كما أن الوثيقة خاصة بأعمال البناء فحسب التي تبلغ ١٥٠ ألف جنيه فأكثر. (وذهب رأى إلى أن أعمال الهدم تغطيها هذه الوثيقة - د / عبد الحميد عثمان)

أن يكون طلب الترخيص خاصا ومحدد بأعمال التعليات، التي نتصل قيمتها إلى مائة ألف جنيه، على اعتبار أنه يراد تعلية واحدة، ولمرة واحدة، ولطابق واحد في حدود الارتفاع المقرر قانونا.

واستثناء من الحكم السابق لا يلزم تقديم وثيقة التأمين بالنسبة لأعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه وفقا لما قضت به المادة ٢/٤٦ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، كما يستثنى منه أيضا - بمفهوم المخالفة - أعمال البناء التي لا تصل قيمتها إلى مليون جنيه، وإن كان المشرع لم ينص على ذلك صراحة، إلا أن ظاهر النص يوحي بذلك حتى يتسنى لأصحاب رءوس الأموال الصغيرة التشجيع على أعمال البناء، والمساهمة في تنمية الثروة العقارية.

ولا يوجد ما يمنع المالك من التأمين على تلك المباني، طالما أنه بالخيار في هذه الحالة خصوصا وأن تقديم وثيقة التأمين لا تدخل ضمن التكاليف التي يقدر على أساسها إيجار المبنى.
والمشرع قد أراد بخصوصية أعمال التعليات وخضوعها دون غيرها - كقاعدة عامة للتأمين - مواجهة المباني التي تقام بهدف الربح، واستغلالها بقصد التأجير أو البيع، بما يضمن للسكان قدرا من الأمان، ويضمن الجدية في التنفيذ، وأنه لم يرد تعميم التأمين على كل أنواع المباني أيا كانت قيمتها على غرار المشرع الفرنسي، تأسيسا على أن التأمين لم يدخل بعد في صميم المجتمع المصري وعاداته، بعكس نظيره الفرنسي حيث يمتد التأمين ليشمل كل الأنشطة تقريبا، إلا أن تحديد التأمين واقتصاره على أعمال التعليات، أو أعمال البناء الكبيرة أمر لا يستبعد معه وجود الأخطار والأضرار بالنسبة لغيرها من الأعمال ن فقد تكون أعمال التعديل أو التوسيع أكثر خطورة من التعلية، وقد تتم مجموعة من أعمال البناء في وقت واحد مما ينتج عنه استبعاد كثير من أعمال البناء من نطاق التأمين، وهو ما يتنافى مع المفهوم الحقيقي للتأمين والغاية المرجوة من تقريره، وهي حماية المضرور والمسئول في ذات الوقت. (د /عبد الودود يحيى - د / محمد حسين منصور - المرجع السابق ص٢٨٥ وما بعدها)
المسئـوليـة عــن البنــاء:
نص المشرع على وثيقة التأمين المنصوص عليها في قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وجعل مالك البناء أو من يمثله قانونا هو ملتزم بالتأمين بهدف أن تغطي المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير وجبرها، ويراد بلفظ الغير هنا الشخص الأجنبي تماما عن عملية التشييد والبناء، أو عن المبنى بما فيهم الجيران والمارة ومستأجرو العقار الذي تهدم، ولا يدخل تحته الخلف الخاص إذ يحل محل المالك ويأخذ مركزه. (راجع د / أشرف توفيق - شرح قانون أعمال البناء - المرجع السابق ص١٢٧)

أولاً: مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ:
وثيقة التأمين هنا تعطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين - بهدف جبر الأضرار التي تصيب الغير - فقط دون غيرهم من الأشخاص، سواء أثناء التنفيذ أو بعده، وسواء تمثلت المسئولية بوصفهم حراسا للبناء، أو بوصفهم ملتزمين بالضمان. (د / محمد حسين منصور - المرجع السابق ص٢٨٨ وما بعدها)
وقد قضت محكمة النقض الجنائية بأن: "إن الأصل المقرر في القانون أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصي، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته، فهو الذي يسأل عن نتائج خطئه." (الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/١١/٤)
وقضت أيضا محكمة النقض المدنية بأن: "لما كان النص في المادة ١٧٧ من القانون المدني على أن " ١- حارس البناء، ول لم يكن مالكا له، مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضررا، ولو كان انهداما جزئيا، ما

لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه "، مفاده أن حارس البناء الذي يفترض الخطأ في جانبه على مقتضى نص هذه المادة هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تكون له السيطرة الفعلية على البناء بأن يكون ملتزما بصيانته وترميمه وتلافي أسباب إضراره بالناس فالمسئولية المنصوص عليها في تلك المادة تتعلق بهدم البناء كليا أو جزئيا بغير تدخل إنسان، والأصل أن تكون الحراسة للمالك ما لم يثبت انتقالها إلى الغير بتصرف قانوني كالبيع أو المقاولة، وكان من المقرر في القانون أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصي فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فإن الأخير هو الذي يسأل عن نتائج خطئه." (الطعن رقم ١٦٤١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦)

ويستبعد عمال البناء، والفنيين التابعين للمالك باعتبارهم مسئولين مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظة المالك وإشرافه الخاص، دون أن يعهد به كله أو بعضه إلى مهندس أو مقاول مختص، فحينئذ يسأل المالك عن نتائج خطئه، كما يستبعد العمال التابعين للمهندسين أو المقاولين أو الأشخاص المتعاقدين من الباطن مع المقاول أو المهندس، فهؤلاء تغطى مسئوليته من التأمينات الاجتماعية، شريطة وقوع الضرر للغير أثناء فترة التنفيذ، أو يسألون مسئولية المتبوع، ولا يخضعون لنظام المسئولية المعمارية، ولا تربطهم علاقة تعاقدية مع رب العمل، أو لارتباطهم بالمهندسين أو المقاول بعقود عمل مؤقتة. (الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/١١/٤ - د/ عبد الحميد عثمان - الحفني - المرجع السابق ص٢٧ - د / محمد حسين منصور ص٢٨٠)

وليس هناك ما لا يمنع من إدراج العمال أنفسهم التابعين للمهندسين والمقاولين للفظ الغير على اعتبار أن تأمين بيئة العمل يعد من الأعمال بالغة الأهمية، والذي يترتب عليه عدة آثار اقتصادية واجتماعية متنوعة، كما أن منع الحوادث قبل وقوعها اجب قومي يوفر للدولة لكثير من النفقات التي يتكبدها اقتصادها، لذا فلقد اهتمت منظمة العمل الدولية بتأمين العمال، واتخاذ الاحتياطات اللازمة للسلامة والصحة المهنية، وتأمين بيئة العمل للحفاظ على سلامة وصحة العامل، الذي هو أساس العملية الإنتاجية. (م / محمد علاء الدين - سلسلة كتاب مجلة العمل ص٣ وما بعدها)

مسئولية المهندس والمقاول والمالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة (٦٥١) من القانون المدني

تنص المادة ٦٥١ من القانون المدني على أن:

"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مبان، أو أقاموه من منشآت ثانية أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ذاتها".

وثيقة التأمين تغطي أيضاً مسئولية مالك البناء المدنية الناشئة عن أعمال البناء وما يلحق بها من أضرار للغير، نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، أياً كان نوعها - وفقا للقواعد العامة - أضرار مادية أو أدبية، مباشرة أو غير مباشرة، متوقعة أو غير متوقعة، لأن المسئولية في مواجهة الغير تكون ذات بيعة تفسيرية شريطة وقوع هذا الضرر للغير خلال فترة الضمان المنصوص عليها في القانون المدني، والمحددة بعشر سنوات يبدأ حسابها من وقت تسلك العمل سواء تم التسليم صراحة بالقول الشفهي، أو بالكتابة بمحضر تسليم، أو كان ضمنيا باستعمال المالك سلطاته القانونية دون إبداء أي تحفظات، أو على حد قول المشرع الفرنسي بأى تصرف يقبل به رب العمل المبنى أو المنشأة دون إبداء تحفظات. (د / محمد حسين منصور ص٢٨٦، ص١٣٥)

ويراد بالتهدم تفكك المبنى أو انفصاله عن الأرض كليا أو جزئيا، كسقوط جزء من السقف أو الشرفة، بعكس التعيب الذي يظهر في المبنى خلال فترة الضمان، والذي له شروط معينة يجب توافرها حتى يوجب الضمان كأن يكون عيبا خفيا ن يهدد متانة المبنى وسلامته، خلال فترة الضمان حتى ولو قبل تسليم المبنى. (د / محمد حسين منصور ص١٢٣)

ودعوى الضمان المنصوص عليها بالمادة ٦٥١ مدني تقوم على المسئولية العقدية فيما بين رب العمل ومالك البناء من جهة والمهندس أو المقاول من جهة أخرى. أما بالنسبة للغير، فليست هناك روابط عقدية، فإذا انهدم البناء مثلا، وأصاب أحد المارة بضرر، كان للمضرور أن يجع بالتعويض على حارس البناء (رب العمل) بموجب المسئولية التقصيرية الناجمة عن حراسة البناء ـ و هي مبنية على خطأ مفترض، وكان للمضرور أيضا أن يرجع بالتعويض على المقاول أو المهندس، ولكن بشرط أن يثبت في جانب المسئول خطأ تقوم عليه المسئولية التقصيرية، وإذا رجع على رب العمل، كان لهذا أن يرجع على المقاول أو المهندس بدعوى الضمان بشرط أن يحصل التهدم في خلال السنوات العشر التالية لتسلم البناء وأن يرفع دعوى الضمان في خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم. (السنهورى - المرجع السابق)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذي يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذي أنشأنه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده، لأن المسئولية المفترضة في جانب المالك ضمانة مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذي أخطأ في تشييده بل يظل مسئولا قبل المالك طبقا للضمان المقرر في المادة ٦٥١ من القانون المدني كما يكون مسئولا عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلي من

ضرر للمالك أو غيره، وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء." (الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٦ق جنائي جلسة ١٩٦٦/٦/٦)

ويكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه (م ٦٥٣ مدني) وتسقط دعاوى الضمان المنصوص عليها بالمادة ٦٥١ مدني بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب (م ٦٥٤ مدني).

وترجع مسئولية المالك وضمانه إلى إجازته وموافقته لإقامة هذه المنشآت المعيبة، كما قضت بذلك المادة، ما لم يكن المتعاقدان قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة اقل من عشر سنوات، ويأخذ الخلف الخاص حكم مالك البناء الخلف العام، وأيا ما كانت صورة المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين والمالك في مجال البناء والتشييد واتخاذها صورة المسئولية العقدية أو التقصيرية أو الضمان العشري، فإن القاعدة العامة في تعيين المسئول هنا هي أن كل من اشترك في أعمال البناء والهدم يسأل عن نتائج خطئه الشخصي سواء أكان اشتراكه فيه بصفة مالك أو بصفة مهندس أو مقاول أ ملاحظ أو مراقب عمال أو عامل، فالمالك مسئول مسئولية شخصية عن إجازته إقامة تلك الأعمال أو المنشآت المعيبة، وما بها من عيب أو خلل سواء في التصميم بالرسم المعماري أو الإنشائي، أو عند التنفيذ، وعدم اتباع المواصفات الفنية في مواد البناء، أو الحد من الكمية المقررة قانونا وفنيا وحسب ما هو قرر في الكود المصري لأعمال البناء. (المستشار / معوض عبد التواب ص٥٩) ويسأل المهندس والمقاول مسئولية تضامنية عن الأخطاء الفنية الجوهرية، وما يلحق بالغير من أضرار أثناء تنفيذ الأعمال أو بعدها، وقد تقع المسئولية على المهندس المصمم وحده إذا كان الخلل أو انهيار المبنى نتيجة خطأ في التصميم أو في الرسم المعماري أو الإنشائي المقدم. (معوض عبد التواب ص٥٩)، ومصدر الالتزامات الواقعة على عاتق كل منهم هو القانون ذاته، التزام ببذل العناية الفائقة واللازمة لتحقيق النتيجة المرجوة، و هي سلامة المباني طبقا للمواصفات العامة، والكود المصري وقواعد الصحة العامة، مقتضيات الأمن العام لشاغلي المبنى والغير، والنطاق التي تعطيه وثيقة التأمين أقل نطاقا مما يغطيه الضمان العشري الوارد بالمادة ٦٥١ مدني، فالأخير أوسع منه شمولا لإدخاله ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، ولو لم تؤد في الحال إلى نهدمه، حتى ولو كان التهدم ناشئا عن عيوب في الأرض، بينما الوثيقة أضيق نطاقا منه فلا تغطي الضرر الحاصل للغير نتيجة حريق حدث بالمبنى، أو سقوط أحد الأشخاص من علو وارتفاع أثناء القيام بأعمال البناء أو التعلية، أو الضرر الحاصل من استخدام آلات أو أدوات البناء نفسها، أو حدوث تشققات أو تصدعات للمبنى المجاور للمبنى الذي يشرع في تنفيذه بأعمال الحفر وعمل الأساسات والخوازيق اللازمة لذلك لعيب في النص. (د / أشرف توفيق - المرجع السابق ص١٢٨)

انقضاء المسئولية للمهندس والمقاول بانقضاء المدة المنصوص عليها بالمادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدني:

مسئولية المهندس والمقاول تنقضي بانقضاء المدة المنصوص عليها بالمادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدني دون المسئولية الجنائية.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "لما كان ما ينعاه الطاعنان الثاني والثالث بانتفاء مسئولية أولهما كمقاول للبناء وانتفاء مسئولية، ثانيهما كمهندس له لانقضاء مدة الضمان عملا بحكم المادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدني مردودا بان مفاد نص المادتين المشار إليهما أن الضمان قاصر على المسئولية المدنية سواء كانت مسئولية عقدية أو تقصيرية ولا تتعداه إلى نطاق المسئولية الجنائية يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الثامن من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء أنه " لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه والتعليات مهما بلغت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين... وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي، ومن ثم فلا ينال من سلامة الحكم المطعون فيه التفاته عن الرد على ما دفع به الطاعنان الثاني والثالث في هذا الشأن لأن دفاع قانوني ظاهر البطلان." (الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/٣/٥)

إجراءات إصدار وثيقة التأمين:

إجراءات إصدار وثيقة التأمين تصدر بناءً على قرار وزير الاقتصاد رقم ٤١٠ لسنة ١٩٩٧ ويمكن تلخيص هذه الإجراءات في الآتي:

١- تقديم طلب كتابي:

يتقدم طالب تراخيص البناء بطلب كتابي إلى إحدى شركات التأمين، مرفقا به جميع المستندات والرسومات المعمارية والإنشائية التنفيذية الخاصة بالمنشآت والمباني موضوع التأمين والمراد تنفيذها م٣ من القرار، وينحصر دور شركة التأمين في القيان بإرسال طلب التأمين ومرفقاته فور استيفائها إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة، والمدون أسماءهم بالقرار على مستوى المحافظات، والمحددون بـ ٤٩ مكتبا استشاريا من أجل المراجعة الفنية للرسومات والتصميمات أثناء التنفيذ، ومصدر التزامها هو القانون، وما أكدته م٤/٨ من القانون.

وترجع العلة في التزامها بالمراجعة إلى ما تقوم به من التزام بتعويض المضرور عما لحق به من خسارة وما فاته من كسب إزاء تهدم المبنى كليا أو جزئيا، لذا كان من الأجدر بها أن تقوم منذ البداية بمراقبة تلك الأعمال بما يوفر السلامة والأمان الحماية اللازمة للغير، وذلك عن طريق التأكد من سلامة المبنى، واعتمادها حسب المواصفات الفنية، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام القانون من عدمه.

٢- يقوم مكتب المهندس الاستشاري بإحدى وظيفتين:

الأولى: يقوم بمراجعة الرسومات موضوع التأمين للتأكد من سلامتها، واعتمادها، وتقديم تقرير استشاري عنها ن سواء بالموافقة أو بإبداء الملاحظات التي وجدها سواء للتصحيح والتعديل أو غيرها، وإرساله إلى كل من الطالب والشركة خلال مدة لا تتجاوز ١٥ يوما من تاريخ تسلمه الأوراق كاملة وفقا لنص المادة ٤ من القرار، وإبلاغهما بما تم، على أن يحدد للطالب مهلة أقصاها شهرا لاستيفاء الملاحظات، فإذا انقضت المدة ولم تصحح، جاز لشركة التأمين أن تعتبر الترخيص أو الطلب المقدم إليها للتأمين كأن لم يكن.

والثانية: يقدم أربعة تقارير على الأقل بمراحل تقدم سير العمل، والأصول الفنية من عدمه، ومدى مطابقة الأعمال المرخص بها للرسومات التي سبق اعتمادها والأسس والأصول الفنية الواجب اتباعها، وتسليم هذه التقارير إلى شركة التأمين.

٣- أن يقوم المكتب الاستشاري بتقديم تقرير نهائي:

يشتمل على السلامة الإنشائية للمشروع وما يفيد مطابقة الأعمال للمواصفات القياسية والأصول الفنية، وتسليمه إلى شركة التأمين التي تقوم بدورها بإخطار الإدارة بصورة منه

وفي حالة حدوث مخالفات أثناء القيام بتنفيذ أعمال البناء للمبنى يلتزم المكتب الاستشاري المكلف بالمراجعة الفنية بإخطار شركة التأمين بهذه المخالفات فورا، ليخطر الجهة الإدارية بذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية حيالها. (م ٧ من القرار)

٤- على المكتب في حالة الموافقة أن يخطر شركة التأمين بالموافقة والاعتماد، مرفقا به تقرير المراجعة الفنية لرسومات، ونسخة معتمدة من الرسومات التنفيذية للمشروع، مع إرسال صورة منه إلى مكتب التفتيش الفني، لمراجعة الأعمال - كما جاء بالمذكرة المعروضة على رئيس مجلس الوزراء - عندئذ تقوم شركة التأمين بناء على هذا الاعتماد، وتسلم إخطار الموافقة إليها، وفي خلال ثلاثة أيام من هذا التسلم بإصدار وثيقة التأمين، وتسليمها إلى طالبها، مرفقا بها نسخة معتمدة من الرسومات التنفيذية، ليتولى استكمال إجراءات استصدار الترخيص من إدارة التنظيم خلال المدة المقررة قانونا للبت في طلب الترخيص، وأن تخطر الإدارة برقم وتاريخ إصدار وثيقة التأمين، تيسيرا على طالب الوثيقة، ومراعاة قطع المدة حتى يوقع الجزاء المقرر قانونا على المتسبب في التأخير.

القواعد المنظمة للتأمين وشروطه:

حدد المشرع قسط التأمين بما لا يجاوز اثنان وعشرة في المائة من قيمة المبنى ولا يجوز لشركة التأمين أن ترفع قيمة قسط التأمين أو تطالب بأزيد مما هو مقرر قانونا، إذ قد تدخل المشرع في وضع حد أقصى لمسئولية شركة التأمين، لخلق نوع من التوازن بين المؤمن والمؤمن له، إلا أنه كان من الأجدر بالمشرع أن يأخذ بمبدأ التأمين غير المحدد القيمة، والذي يغطي كافة التعويضات التي يحكم بها لصالح المضرور. (د/ محمد حسين منصور - المرجع السابق ص٢٩٤)

وقد نصت المادة ٢٣ من القرار الوزاري على أنه مع عدم الإخلال بالقواعد الواردة في هذا القرار تعد المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء وثيقة التأمين النموذجية لهذا النوع من التأمين وتعتمد من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين.

وقد صدر قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية للرقابة على التأمين رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٢ بإنشاء المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية على أعمال البناء والتصديق على نظامها (الوقائع المصرية العدد ١٨٧ في ١٦ أغسطس ١٩٨٢)، ونصت المادة الأولى منن القرار على أن " تنشأ مجمعة باسم المجمعة المصرية لتأمين المسئولية على أعمال البناء بغرض إدارة كل ما يتعلق بأعمال التأمين لتغطية المسئولية المدنية قبل الغير المنصوص عليها هي المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ المشار إليه معدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ وكذا ما يسند إلى المجمعة من عمليات تأمين المسئولية العشرية لصالح المالك التي تتطلب اختياريا "

الملـــزم بـأداء قســـط التـأميـن:

يتم سداد قسط التأمين في جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه، ونيابة عن المهندسين والمقاولين، إذ هو الملتزم الفعلي بسداد قسط شركة التأمين (المؤمن) باعتباره نائبا عنهم في أداء قيمة نصيبهم في القسط - على أن يكون الشركة حق الرجوع عليهم بما أداه عنهم من نصيب في معدل قسط التأمين - على أن يلتزموا الثلاثة بسداده مثالثة بينهم. (د/ محمد حسين منصور - المرجع السابق)

وعبء تحمل تكاليف التأمين الإجباري في المجال العمراني يتم حسب الاتفاق بين الأطراف المعنية في العملية العمرانية، وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بأن:

استظهار الجمعية العمومية من أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ومن سابق إفتائها بجلسة ١٩٨٨/٤/٢٧ أن المشرع حظر إنشاء أية مبان أو إقامة أعمال أو تعديل مبنى قائم أو توسيعه أو تعليته أو تدعيمه أو إجراء أية تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كما حظر على هذه الجهة صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ الأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين، ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التي لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانونا، وتغطي وثيقة التأمين مسئولية مالك البناء خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالقانون المدني كما تغطي مسئولية المهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير أثناء مدة التنفيذ، هذا وقد ناط المشرع بوزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان سلطة تحديد شروط ذلك التأمين وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن الرجوع على المسئول عن الضرر كما ناط به أيضا تحديد أقساط ذلك التأمين والشخص الملتزم به على ألا يجاوز القسط نصف في المائة من قيمة الأعمال المرخص بها وقد صدر تنفيذا لذلك القرار رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ بتقرير المسئولية التضامنية لكل من مالك البناء والمهندس والمقاول عن صحة البيانات الواردة بالوثيقة وبإلزام المالك بأداء أقساط التأمين المستحقة بالأصالة عن نفسه وبالنيابة عن باقي المؤمن لهم (المهندسين والمقاولين) - الحاصل أن المسئولية المدنية لكل من المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ ومسئولية مالك البناء خلال فترة الضمان

المنصوص عليها بالقانون المدني وأنهم جميعا يعتبرون مؤمنا لهم ومسئولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة في تلك الوثيقة، ومن ثم فإن عبء أداء قيمة الوثيقة المشار إليها يقع على عاتقهم جميعا ويقسم بينهم بالتساوي حيث لم يحدد المشرع نصيب كل منهم فيها، وأنه ولئن كان المالك هو الملزم في مواجهة المؤمن بسداد أقساط التأمين عن نفسه وبالنيابة عن المهندسين والمقاولين إلا أنه في مجال العلاقة بينه وبين المهندسين والمقاولين المتعاقدين معه فيقسم عليهم ذلك الالتزام بالتساوي ما لك يتفقوا على غير ذلك سواء بتحديد نصيب كل منهم في أداء تلك الأقساط على نحو مغاير أو يتحمل أحدهم قيمتها. مؤدى ذلك. التزام الجهة الإدارية والمقاول والمهندسين بتحمل عبء أداء قيمة وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ما لمي تفق على غير ذلك تأييدا للإفتاء السابق الصادر في هذا الشأن. (فتوى رقم ٧٢٠ بتاريخ ١٩٩٨/٦/٩ - ملف رقم ٤٠/٢/٧٨ - جلسة ١٩٩٨/٥/٢ منشور بمجلة هيئة قضايا الدولة العدد الرابع رقم ١٧٦ س٤٤ أكتوبر، ديسمبر ٢٠٠٠ - ص١٧٩ وما بعدها)

وقد أفتت أيضاً في موطن آخر بأن: "ومن حيث إن المستفاد من نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أن وثيقة التامين المنصوص عليها في هذه النصوص إنما تغطي المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ أو خلال فترة الضمان المنصوص عليها في المادة "٦٥١" من القانون المدني."

ومن ثم فإن المقاول يعتبر من المؤمن لهم في وثيقة التأمين ويلتزم تبعاً لذلك بسداد قيمة هذه الوثيقة.

ومن حيث إن المادة "١٣" من العقد المبرم بين الشركة والمقاول تنص علي إلزام المقاول باستخراج جميع التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء فإن هذا النص يوجب علي المقاول أداء كافة نفقات التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء ومن بينها نفقات التامين الذي فرضه القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر.

لذلك انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلي التزام المقاول في الحالة المعروضة بقيمة وثيقة التأمين المنصوص عليها في المادة "٨" من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه " .

الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية:

يراد بالضرر المادي بصفة عامة كل إخلال بمصلحة مشروعة للمضرور ويشترط فيه حتى يكون محلاً للتعويض أن يتضمن الإخلال بمصلحة مشروعة وأن يكون هذا الضرر علي المضرور مباشرة أم كان واقعة علي مصلحة ملية للمضرور لا ترقي إلي مرتبة الحق كالفرد أو الأسرة التي تفقد قريبها نتيجة تهدم العقار دون أن يكون مسئولاً عنها بالنفقة أما الضرر الجسماني فهو الضرر الذي يصيب الغير ويلحق به الأذى في بدنه وجسمه ككسر أو تهتك عظامه من جرح وضرب وعاهة فضلاً عن إزهاق روحه بدون حق (أنظر بالتفصيل د/ محمد إبراهيم دسوقي القانون المدني الالتزامات ١٩٩٥ ص ٣١٢).

ويكون الحد الأقصى المقرر قانوناً لما يدفعه بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تلحق بالغير هو

مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد شريطة ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

والملاحظ أن مبلغ المليونين جنيه يعد خاصاً بالأضرار التي تصيب الغير إذ هو الذي يعتد به في مجال التأمين العمراني دون الأضرار التي تصيب المالك بوصفه مالكاً للبناء إلا إذا كان من الغير كالأضرار الجسمانية التي تصيبه هو وأفراد أسرته كما أن هذا المبلغ يمكن أن تلتزم به الشركة عدة مرات إذا ما كانت هناك عدة حوادث متفرقة ناشئة عن أسباب متعددة فالعبرة بالأسباب وتعددها لا بالحوادث وحدها (د/ محمد حسين منصور ـ الرجع السابق ص ٢٩٩)

أغفــل المشــرع الضــرر المعنــوي:

الملاحظ من نص المادة بأن المشرع قد أغفل الضرر المعنوي في الحادث الناتج عن انهيار المبني أو العمارة السكنية والذي قد يصيب الفرد في عاطفته أو كرامته مما يترتب علي إلحاقه بالأذى في شعوره نتيجة انهيار عصبي قد يحدث إليه لفقد أحد والديه أو أبنه أو أخيه....... الخ

ومن هنا فأننا ننادى بأحقية الشخص الذي يصاب بضرر معنوي في المجال العمراني بالتعويض تطبيقاً للقاعدة المنصوص عليها في المادة "٢٢" من القانون المدني.

الحالات التي لا تغطيها وثيقة التامين:

هناك عدة حالات لا تغطيها وثيقة التأمين كالمسئولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر عن الحروب والكوارث الطبيعية أو الاضطرابات أو الإصابات أو الأضرار المادية التي تصيب المؤمن له أو تابعيه وغيرها مما تتضمنه وثيقة التأمين المعمول بها.

لا يجوز إعفاء طالب الترخيص من شرط تقديم وثيقة التامين:

ويتعين علي إدارة التنظيم في جميع الأحوال عدم إعفاء طالب تراخيص البناء من شرط تقديم وثيقة التأمين حتى ولو كان الطالب من الجهات الحكومية أو من أجهزة الإدارة المحلية لما في ذلك من مساس بحقوق الغير في الحماية التي تحققها الوثيقة من جراء التهدم الكلي أو الجزئي للمباني والمنشآت وهو حكم قانوني ينأى عن السلطة التقديرية للجهة الإدارية. (فتوى الجمعية العمومية رقم ٤٢٨ الملف رقم ٤٦٨/٢/٣٧ جلسة ١٩٩٤/٦/١)

تعلق وثيقة التامين بالنظام العام:

جعل المشرع من تقديم وثيقة التأمين شط أساسي للحصول علي ترخيص البناء ومن ثم فهي تتعلق بالنظام العام ولا يجوز الإنفاق أبداً علي عدم تقديمها أو الحد من أحكامها ومن يخالف ذلك يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بالمادة "٢٢" من ذات القانون.

لا يجوز فسخ وثيقة التأمين أثناء سريانها:

الطبيعة الإلزامية للتامين يمكن أن تفقد قيمتها إذا ما أتتيح لأي من الأطراف عقب إجراء التامين والحصول علي الترخيص إمكانية فسخ العقد أو تعديل فترة الضمان أو قيمة التأمين ولهذا فإن المشرع قد نص صراحة في البند التاسع من وثيقة التأمين علي انه لا يجوز لشركة التامين ولا المؤمن له أن يلغي

الوثيقة أثناء فترة سريانها ما لم يتم إلغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة الجهات المختصة (الدكتور/ محمد منصور ت المرجع السابق ـ ص ٢٩٢)

استحقاق المؤمن قسطا آخر في حالة تجاوز الفترة المتفق عليها:

إذا كان قسط التأمين يدفع كمقابل لالتزام الشركة بتأمين أعمال البناء خلال فترة زمنية معينة فإنه في حلة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضوع التأمين عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة يستحق على المؤمن له قسط عن الفترة التي تتجاوز ذلك بنفس الشروط والأسعار التي تنص عليها المادة الثامنة وبنسبة مدة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة إلا أن العكس ليس صحيحا. (د / محمد منصور - المرجع السابق ص٢٩٤)

قرار وزاري رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٨٢
بشأن التأمين على المباني
(نشر بالوقائع المصرية - العدد٢٧٧ في ١٩٨٢/١٢/٦)

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية:
بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.
وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الإشراف والرقابة على التأمين في مصر.
وعلى موافقة السيد وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي.
قـــرر
مادة (١): تسري الأحكام والقواعد الواردة في هذا القرار على التأمين من المسئولية المدنية قبل الغير المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.
مادة (٢): يقصد بالمؤمن له حيثما ورد في هذا القرار (المهندسون والمقاولون ومالك البناء بشأن التأمين على المباني) ويكونون مسئولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة في طلب التأمين.
مادة (٣): على المالك أن يتقدم بلب كتابي إلى المؤمن وفقا للنموذج الذي يعده المؤمن.
مادة (٤): على المؤمن أن يصدر قراره بقبول الطلب أو رفضه خلال ٦٠ يوما من تاريخ استيفاء المستندات المطلوبة، وفي حلة رفض التأمين يجب أن يبين المؤمن في قراره أسباب الرفض، وأن يحدد المؤمن له مهلة معقولة لإزالة هذه الأسباب، فإذا مضت هذه المهلة دون أن يقوم المؤمن له بتنفيذ ما له المؤمن اعتبر طلب التأمين كأن لم يكن.
ولا يخل هذا بحق المؤمن في اقتضاء نفقات فحص ودراسة المستندات التي قدمها المؤمن له.
مادة (٥): تغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية عن الأضرار التي تلحق بالغير مما يحدث في المباني والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة من تهدم كلي أو جزئي لعناصر البناء الإنشائية وذلك بالنسبة لما يلي:
مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ الموضحة بجدول الوثيقة.
مسئولية المالك خلال عشر سنوات من تاريخ تسلم المبنى.
مادة (٦): يبدأ سريان التأمين من تاريخ البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها لم تحدد الوثيقة تاريخا آخر.
مادة (٧): أ) يكون قسط التأمين بواقع ١٪ من القيمة الكلية للأعمال المرخص بإقامتها وتتخذ القيمة التقديرية الواردة في طلب التأمين أساسا لتحديد قسط التأمين على أن يعدل القسط فيما بعد على أساس التكلفة الفعلية لما يتم من أعمال وبما لا يجاوز مليون جنيه. ب) بالنسبة للمشروعات ذات

الطبيعة الخاصة، والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان، بالاتفاق مع وزير الاقتصاد، يكون القسط بما لا يجاوز ١٪ من أقصى خسارة محتملة.
وفي حالة امتداد فتة الأعمال موضوع التأمين عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة، يجب إبلاغ المؤمن بذلك ويجوز احتساب قسط عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار وبنسبة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة.
مادة (٨): يتم سداد قسط التأمين في جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين.
مادة (٩): يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية معا التي تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه مصري في الحادث الواحد أو سلسلة الحوادث الناشئة عن سبب واحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.
مادة (١٠): مدة التأمين التي تغطيها الوثيقة هى:
فترة التنفيذ المبينة بجدول الوثيقة.
فترة العشر سنوات التالية لانتهاء فترة التنفيذ إليها في الفقرة السابقة.
مادة (١١): لا تغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لأحد العوامل الآتية:
أ) الحروب (سواء أعلنت أو لم تلعن) أو الثورات، أو الاضطرابات، أو المظاهرات، أو الشغب، أو الغزو، أو العدوان، أو الأعمال العدائية، أو العمليات الحربية، أو الحروب الأهلية، أو التمرد، أو العصيان، أو الانقلابات العسكرية، أو اغتصاب السلطة، أو المؤامرات، أو أي نشاط لأى منظمة يكون غرضها قلب نظام الحكم، أو التأثير عليها بالعنف والإرهاب.... أو الفيضانات، أو الزوابع، أو الأعاصير، أو الزلازل، أو البراكين ـ أو الهزات الأرضية، أو الموجات المدية، أو أية ظواهر طبيعية، أو الحركات الأرضية الناشئة عن استغلال المناجم أو شق الأنفاق.
ب) الإصابات، أو الأضرار المادية التي يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للغير عمدا.
ج) الإصابات، أو الأضرار المادية التي تصيب المؤمن له أو تابعيه، أو عماله.
د) الأضرار التي تلحق أشياء الغير المسلمة للمؤن له لاستخدامها في تنفيذ الأعمال موضوع التأمين.
هـ) أي حادث ينشأ عن أي مركبة أو سيارة مرخص باستخدامها على الطريق العام.
و) الانفجارات أيا كان نوعها، أو الحرائق إلا إذا كان الانفجار أو الحريق ناتجا عن حادث يشمله هذا التأمين.
ز) الإصابات أو الأضرار المادية التي تحدق بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لانفجار أو لزيادة سرعة مكونات الذرة سواء كان ذلك للأغراض السلمية أو العسكرية.
ح) رجوع الغير على المؤمن له وفقا لأحكام المسئولية العقدية.

ط) الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية.
مادة (١٢): يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ن ويقصد بمتابعة التنفيذ ما يكون للؤمن من الحق في معاينة الأعمال موضوع التأمين والاطلاع على البيانات والمستندات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة.
ويلتزم المؤمن له بتنفيذ ما يقرره المؤمن من تعديلات على الرسومات أو أثناء التنفيذ تحقيقا لسلامة هذه الأعمال وفقا للأصول الهندسية المرعية.
وتكون أعباء مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ مناصفة بين المؤمن والمؤمن له.
مادة (١٣): إذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها في المادة السابقة خلال مدة معقولة من تاريخ إخطارهم ببيان مفصل عنها كان للمؤمن أن يرسل إلى المؤمن له خطاب مسجلا بعلم وصول مبينا به أنه مرسل للأعذار، وأنه يترتب على مضى خمسة عشر يوما من تاريخ إرساله، أن يصبح المؤمن غير مسئول عن تغطية أي أضرار مما تشملها الوثيقة.
ولا يخل هذا بحق المؤمن في إخطار السلطات المختصة بما قد يترتب على عدم تنفيذ التعديلات لاتخاذ ما تراه من إجراءات لازمة لمنع تعرض الغير للأخطار.
مادة (١٤): التعديلات خلال مدة سريان الوثيقة:
إذا طرأت تغيير جوهري على موضوع التأمين خلال مدة سريان الوثيقة وجب إخطار المؤمن الحصول على موافقته قبل إجراء هذا التغير.
فإذا كان التغيير دون تدخل المؤمن له، وجب عليه إخطار المؤمن فور العلم بحدوثه.
مادة (١٥): التنازل عن الوثيقة:
يجب على المؤمن له أن يخطر المؤمن بكل حوالة أو تنازل للغير عن الحقوق المخولة له بموجب وثيقة التأمين.
مادة (١٦): عند وقوع حادث يدخل في نطاق هذا التأمين يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه ما يأتي:
أ) إخطار أقرب مركز شرطة فور العلم بوقوع الحادث لتحرير المحضر اللازم.
ب) إخطار المؤمن خلال ثلاثة أيام، ويكون الإخطار بخطاب مسجل بعلم وصول بتضمن البيانات والمعلومات المتعلقة بالحادث والمتسبب فيه وما يترتب عليه من أضرار للغير ورقم محضر الشرطة وأسماء وعناوين الشهود.
ج) أن يحولوا إلى المؤمن أي خطاب أو إعلام أو مطالبة بخصوص هذا التأمين.
د) الامتناع عن القيام بأى تصرف قانوني أو تسوية دون الحصول على موافقة كتابية من المؤمن.
مادة (١٧): المشاركة في التأمين:
إذا ظهرت تأمينات أخرى تضمن نفس الخطر، فإن المؤمن لا يلتزم إلا بدفع جزء من قيمة التعويض والمصاريف محسوبا على أساس النسبة بين الحد الأقصى للمسئولية في الوثيقة وبين مجموع الحدود القصوى للمسئولية في الوثائق الأخرى.

مادة (١٨): حق رجوع المؤمن على المؤمن له:
إذا دفع المؤمن تعويضا للغير عن أي حادث يدخل في نطاق هذا التأمين كان له الحق في الرجوع بقيمة ما دفع على المؤمن له في الحالات الآتية:
إدلاء المؤمن له ببيانات كاذبة، أو إخفاء أي بيانات جوهرية متعلقة بالخطر موضوع التأمين.
إخلال المؤمن له بالتزاماته الواردة في وثيقة التأمين.
ج) ثبوت الغش أو الإهمال الجسيم على المؤمن له.

مادة (١٩): حق الحلول:
للمؤمن حق بموجب وثيقة التأمين أن يحل بمقدار مت دفع من تعويض محل المؤمن له في كافة حقوقه قبل الغير المسئول عن الحادث الذي أدى إلى التهدم الكلي أو الجزئي.
مادة (٢٠): التوقف عن التنفيذ:
يلتزم المؤمن له بإخطار المؤمن عند أو توقف عن تنفيذ الأعمال موضوع التأمين إذا جاوزت مدة التوقف ثلاثة شهور.
وإذا امتدت فترة التوقف لأكثر من ثلاثة شهور أخرى، يحق للمؤمن أن يوقف سريان التأمين، ويكون ذلك بإخطار للمؤمن له بخطاب مسجل بعلم الوصول، ولا يحق للمؤن له استئناف الأعمال إلا بعد إخطار المؤمن بذلك واستلام تقرير الخبير المهندس للمؤمن بأن فترة التوقف لم تؤثر على إمكان إتمام الأعمال موضوع التأمين.
وتعود الوثيقة إلى السريان من يوم إخطار المؤمن له بالتقرير المشار إليه وفي جميع حالات التوقف يتعين على المؤمن له اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لتلاقي وقوع أضرار للغير.
مادة (٢١): تسوية قسط التأمين:
يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن بأية زيادة تطرأ خلال فترة التنفيذ على قيمة المباني والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة ويقوم المؤمن باحتساب القسط الإضافي المستحق وإصدار الملحق اللازم بذلك ويلتزم المالك بسداد القسط المستحق الذي يوافق عليه المؤمن.
مادة (٢٢): إلغاء التأمين:
لا يجوز للمؤمن أو المؤمن له إلغاء وثيقة التأمين أثناء فترة سريانها ما لم يتم إلغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة السلطة المختصة قبل الشروع في التنفيذ.
مادة (٢٣): مع عدم الإخلال بالقواعد الواردة في هذا القرار تعد الجمعية المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء وثيقة التأمين النموذجية لهذا النوع من التأمين وتعتمد من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين.
مادة (٢٤): يلغى قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادي رقم ١٣١ لسنة ١٩٨١ وكذلك قرار آخر يتعارض مع الأحكام والقواعد السابقة.
مادة (٢٥): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.
صدر في ٣ محرم سنة ١٤٠٣، ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٨٢.

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٧
بشأن مراجعة شركات التأمين للرسومات

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٧٥ في ١٩٩٧/٣/١٢)

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادرة بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

وعلى الكود المصري الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦.

قــرر

(المادة الأولى)

تتولى شركات التأمين مراجعة الرسومات التي تقدم عند طلب الترخيص بالبناء وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ المباني عن طريق مكاتب استشارية متخصصة، ويصدر قرار من وزير الاقتصاد والتعاون الدولي بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالقواعد المنظمة للتعامل مع المكاتب المشار.

(المادة الثانية)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٧ شوال سنة ١٤١٧ هـ الموافق ٧ مارس سنة ١٩٩٧ م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
قرار وزاري رقم ٢٥٤ لسنة ١٩٩٧
بشأن التكلفة عند تقديم وثيقة التأمين
(نشر بالوقائع المصرية العدد ٢٤٠ في ١٩٩٧/١٠/٢٥)
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية:
بعد الاطلاع على أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦.
وعلى القرار رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٩٦ في شأن حساب تكلفة المباني عند حساب نسبة الـ ١٪ لصرف الترخيص.
وعلى ما عرضه علينا المهندس / وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الإسكان والمرافق والسيد المهندس / وكيل الوزارة للإسكان.
قــرر
(المادة الأولى)
يراعى أن تحسب قيمة تكلفة الأعمال عند تطبيق المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والخاصة بشرط تقديم وثيقة تأمين قبل صرف تراخيص البناء والتعليات طبقا للأسعار الآتية:
٢٠٠ (فقط مائتان جنيه) للمباني الواقعة بنطاق محافظة القاهرة ومدينتى الجيزة والإسكندرية.
١٠٠ (فقط مائة جنيه) للمباني الواقعة بنطاق باقي المحافظات محافظة الاسكندرية عدا مدينة الإسكندرية ومحفظة الجيزة عدا مدينة الجيزة.
(المادة الثانية)
ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ١٩٩٧/٩/١٤.
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
أ. د. / محمد إبراهيم سليمان

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
قرار وزاري رقم ٢٧٨ لسنة ١٩٩٨

بتحديد الأسعار
(نشر بالوقائع المصرية العدد ٢٤٣ في ١٩٩٨/١٠/٢٦)
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية:
بعد الاطلاع على أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.
وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.
وعلى القرار الوزاري رقم ٤٤٦ لسنة ١٩٩٦ في شأن حساب تكلفة المباني عند حساب نسبة الـ ١٪ اللازمة لصرف الترخيص.
وعلى القرار الوزاري رقم ٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ في شأن رفع الأسعار الواردة بالقرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٦ عند حساب قيمة تكلفة الأعمال التي يتم على أساسها صرف وثيقة التأمين طبقا لأحكام المادة ٨ من قانون وتنظيم أعمال البناء.
وبناء على ما عرضه جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء.
قــرر
مادة (١) ينشر العمل بالأسعار الواردة بالقرارين الوزاريين رقمي ٤٦٦ لسنة ١٩٩٦، ٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ للعام الحالي ١٩٩٨.
مادة (٢): بالنسبة لطلبات التراخيص المقدمة لبناء أسوار فقط يتم حساب سعر المتر الطولي من السور بنسبة ٥٠٪ من فئة المتر المسطح للمباني المقررة بالمنطقة الواقع بها العقار طبقا للقرار الوزاري رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه.
مادة (٣): يراعى عند تحرير محاضر مخالفات البناء أن تحسب قيمة الأعمال المخالفة طبقا للأسعار الواردة بالقرار الوزاري رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه.
على أن تحسب التكاليف المرحلية لما يتم ضبطه من مخالفات طبقا للنسب التالية من القيمة الإجمالية:
٤٠٪ لأعمال الهيكل الخرساني.
١٥٪ لأعمال المباني الحائط.
٨٪ لأعمال تجارة الأبواب والشبابيك.
١٢٪ للأعمال الصحية.
٨٪ لأعمال البياض والتشطيبات الداخلية.

١٢٪ للأعمال الكهربية.

٥٪ لأعمال البياض الخارجة للواجهات.

مادة (٤): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره ويلغي كل ما يخالف من أحكام.

صدر في ١٩٩٨/٩/٢٦

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. / محمد إبراهيم سليمان

تـجـديد الترخيص

تنص المادة ٥٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار أو سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ."
وقد نصت المادة ١١٩ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد على أن:
"إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجبل عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.
ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في تنفيذ الأعمال."
الفقرة الأولى من هذه المادة تفترض بأن المالك أو من يمثله لم يقم بالبناء بعد سنة على منح الترخيص لذلك أعطت إليه الفرصة بتجديد الترخيص شريطة ألا يكون قد شرع في الأعمال المرخص بها.
ويشترط المشرع مضى سنة على منح الترخيص في هذه الحالة، لتجديد الترخيص، تحسب طبقا للتقويم الميلادي، ولا يكون التجديد إلا لمرة واحدة فقط لمدة سنة واحدة، ولا يجوز تكراره، لئلا يتراخى المرخص له في تنفيذ الأعمال المرخص بها. إلا أن قيام المالك أو نائبه بتنفيذ أعمال الحفر الخاصة بالأساسات من حفر وإنشاء القواعد والسملات.... الخ، لا تعد شروعا في التنفيذ فهي ليست دليلا قاطعا على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا لما بينته اللائحة التنفيذية، لأنها مجرد أعمال تحضيرية وإجراءات تمهيدية لا ترقى إلى مرتبة الشروع والبدء الفعلي للتنفيذ، والأعمال المرخص بها. (الدكتور خالد عبد الفتاح - مخالفات المباني ص٦٧ - البكري – شرح قانون المباني)
وقد قضت محكمة النقض المدنية بأن: مؤدى نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم البناء أنه متى شرع صاحب الشأن في خلال سنة من تاريخ منح الترخيص في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر، فإن الترخيص لا يسقط ويظل ساري المفعول دون حاجة إلى تجديده. (الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٣/١٧)
والتجديد لا يرد على ترخيص سبق إلغاؤه أو رفضه رفضاً صريحاً، وقد قضت محكمة النقض بأن:
"جهة الإدارة على التراخيص بتحديدها بعد انتهاء مدتها تعتبر قرارا إداريا منها بإجراء هذا التجديد، يفيد بذاته أن جهة الإدارة اعتبرت التراخيص قائمة في المدة السابقة على تجديدها، إذ أن التجديد لا يرد على ترخص سبق إلغاؤه." (الطعن رقم ١٩٠١ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض ص٢٨٨)

المـــراد بالأســاســات:

يراد بالأساسات، القاعدة أو الفرشة التي تحمل أي جزء إنشائي في المبنى من عمود أو حائط أو كليهما والذي يتوقف تحديد نوعه على معرفة وخبرة المهندس في تقدير الجهود التي تتحملها أنواع التربة المختلفة، وتحليل عينات التربة ومقارنتها ببعضها ومناقشة نتائجها مع ذوي الخبرة.

إجراءات تجديد الترخيص:
وإذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجبل عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.
ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في تنفيذ الأعمال.

إلغاء الحد الأقصى لإتمام أعمال البناء:
ألغى المشرع في قانون المباني القديم وكذلك في قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ نص المادة ٦ مكررا بالتعديل الأخير، فلم يعد هناك حداً أقصى لإتمام أعمال البناء المرخص بها، متى شرع المرخص له في البناء خلال الثلاث سنوات، إذ قد ألغى تدرج الترخيص على مرحلتين كما سبق.

مستندات الترخيص

تنص المادة ٤٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة الموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون.
ويقدم طلب الحصول علي الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.
وفي جميع الأحوال لا يترتب علي منح الترخيص أو بتجديده أي مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.
ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلها بالاشتراطات التخصصية والبنائية الخاصة والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص."يستهدف الترخيص التحقق من مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات وتنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية.وقد اشترط المشرع تقديم طلب الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد من الجهة الإدارية المختصة أو صاحب الشأن وبالتالي تقع على عاتق هذا الشخص تقديم كافة البيانات والمستندات والأوراق التي تطلبها الجهة الإدارية منه وأن تكون هذه البيانات والمستندات صحيحة.وعلى ذلك فطالب الترخيص مسئول مسئولية كاملة عن مدى صحة هذه البيانات والمستندات المقدمة منه للجهة الإدارية.

وإذا تقدم طالب الترخيص ببيانات غير صحيحة أو مستندات مزورة فيجوز للجهة الإدارية إذا اكتشفت ذلك أن تلغي الترخيص الصادر بالبناء.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "من حيث أن الثابت فيما تقدم أن القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني - وخلافا لما كان يقضي به القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قبل - لا يستلزم في طلب رخصة البناء أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض التي ينصب عليها الطلب وذلك ضنا بالوقت الذي يبذل في إثبات الملكية مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض، ونظرا لأن الترخيص في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية ولا ينال من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها، أن يبقى دوما لكل صاحب حق رغم صدور الترخيص أن يلتمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهات الاختصاص ما يؤكد به حقه يذود عنه، ومن ثم فلا مدعاة إلى أن تستغرق جهة الترخيص في تحري أسباب الملكية ومستنداتها من كل طالب على نحو تستطيل معه إجراءات الفحص في كل حالة ويستعصى إصدار الترخيص بالسرعة المتطلبة.

ولئن كان ذلك كذلك إلا أن هذه القاعدة والتي صدر القانون رقم ٤٥لسنة ١٩٦٢ في إطار منها، إنما يعمل بها على إطلاقها مادان أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات حادة تنفي عن طالبه وجه الأحقية في الاستحواذ عليه والاستئثار به من دون صاحب حق آخر أولى منه. إذ يعلو في هذه الحالة أصل لا مرية فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض الذي يصر الترخيص طبقا له وتنظيما لمتطلباته - وعليه فليس من شأن تلك القاعدة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه يتجرد من حق البناء على الأرض، ويرجح عليه حق آخر أولى بالرعاية والتفضيل وأحق منه بالترخيص.

ومن حيث أن الثابت من واقعات المنازعة أن المطعون ضدهما صدر لهما ترخيص المباني رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٤ مصر الجديدة ببناء عمارة على قطعة أرض تحقق لهما شراؤها من إحدى شركات القطاع العام - شركة الشرق للتأمين - بعقد ابتدائي مؤرخ في ١٩ من ديسمبر سنة ١٩٧٢، وأن الشركة سبق لها شراء هذه الأرض من ذي قبل من الحراسة العامة حيث كانت ملكية الأرض عائدة أصلا إلى السيدة.......... التي فرضت عليها الحراسة بمقتضى الأمر رقم ٢٢١ لسنة ١٩٦٣ الصادر في ٧ من مارس سنة ١٩٦٣. لما كان ذلك، وكان الظاهر من الأمر أن المطعون ضدهما يملكان على مقتضى ما تقدم حق البناء على هذه الأرض بمقتضى سند صادر من إحدى شركات القطاع العام، وأن اعتراض السيدة....... أمام جهة الترخيص بعد إصداره - لا ينقض هذا السند إذ يبقى عقد البيع برغم الاعتراض قائما بأركانه ولم يتقرر بعد فسخه أو إبطاله، ومن ثم ما كان يسوغ لجهة الإدارة أن تبادر إلى إلغاء ترخيص البناء الذي سبق لها إصداره بذريعة من هذا الاعتراض طالما أن عقد ملكية المدعيين للأرض مثار المنازعة قائم ولم يصدر بإبطاله

حكم من القضاء المدني صاحب الولاية وبالتالي لم يرسخ للمعترضة حق ثبات يناقض هذا الترخيص ويستوجب نقضه - وإنما يبقى أن الترخيص لا يمس حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض ولا يرتب أية مسئولية على الجهة الإدارية التي نأى بها المشرع عن أن توغل في تقضي أسباب الملكية وتنصب نفسها قاضيا بين المتنازعين وإنما لكل منازع أن يلج سبيل القضاء المدني في إثبات وجه ملكيته والذود عنه على النحو الذي يره...... الخ. (الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٧٨/١/١٤)، وبأنه " ومن حيث أن المادة ١٠ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن " يكون طالب مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص، وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض، ومفاد حكم هذه المادة أن الترخيص يصرف تحت مسئولية طالبه لا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض محل الترخيص ولئن كان ذلك، إلا أنه لا يكون من شأن حكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليها غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق البناء، وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بان الترخيص وإن كان في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني وتخطيط المدن ما يقرن بذلك من الأصول والقواعد الفنية إلا أن ثمة أصلا لا شبهة فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق حجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التي يصدر الترخيص طبقا له وتنظيما لمتطلباته (حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر بجلسة ١٩٧٨/١/١٤ في الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٣٣ق) فإذا كان ذلك، وكان الثابت في خصوصية المنازعة الماثلة أن المطعون ضده في الطعن الماثل قد حصل في مواجهة المرخص له بالبناء على حكم من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية في الدعوى رقم ٦٩٦ لسنة ٨٠ مدني كلي إيجارات بوقف أعمال البناء ومنع تعرض المرخص له وغيره في انتفاعه بكامل أرض وبناء الفيلا المؤجرة له تأسيسا على التزام المرخص له، كأحد مؤجري الفيلا، بضمان عدم التعرض للمستأجر (المطعون ضده بالطعن الماثل) سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا بالتطبيق لحكم المادتين ٥٧١ من القانون المدني، ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم العلاقة الإيجارية وقد أصبح ذلك الحكم نهائيا بعدم استئنافه حسبما تفيد الشهادة الصادرة من قلم الجدول بمحكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٨٠/٦/١٣ (المستند رقم ٤ من حافظة مستندات المطعون ضده المقدمة للمحكمة الإدارية العليا بجلسة ١٩٨٦/١٢/١) فإن مفاد ذلك الكشف عن عدم أحقيقة الترخيص قائما اعتداء على حق مقرر للمطعون ضده في الانتفاع بكامل أرض وبناء العقار المؤجر له، مما يتعين معه إلغاء الترخيص الذي سبق منه عن ثبت تجرده من حق البناء على الأرض يصدر استنادا للحق في البناء وتنظيما لمتطلباته على ما سبق البيان، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انت هي إلى إلغاء الترخيص فإنه يكون صحيحا فيما انت هي إليه مما تكتفي معه هذه المحكمة بأن تحل ما أوردته من أسباب محل الأسباب التي أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه، وإذ كان من يخسر الدعوى يلزم مصروفاتها إعمالا لحكم المادة ١٨٤ من قانون المرافعات " (الطعن رقم ١٨٥٢ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٧/٥/١٦)

وتنص الفقرة الثالثة من المادة على أنه:
"..... وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض، إذ يصرف الترخيص تحت مسئولية طالبه دون المساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بملكية الأرض محل الترخيص. "
والمراد إقامة البناء عليها، والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها طالما أن طلب الترخيص لا يعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له في البناء على هذه الأرض، لأنها ليست ملكه، وهذا ليس معناه عدم التزام جهة الإدارة المختصة بمنح الترخيص بالتحقق من ملكية الطالب وإنما هو قاصر على تجنبها المسئولية في حالة ما إذا كانت البيانات أو المستندات المقدمة غير صحيحة أو مزورة، وإلا كان قراراها باطلا مخالفا للقانون حقيقة جديرا بالإلغاء. (الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٢٧ق إداري جلسة ١٩٨٤/١/١٤)
وعلى ذلك لا يجوز لمن صدرت له رخصة بناء أن يدعى ملكيته للأرض محل البناء المزمع إقامته عليها، أو الادعاء باكتسابه أي حق من الحقوق عليها كحق الانتفاع والتصرف بموجب هذه الرخصة الممنوحة له من الجهة المختصة، ويظل دائما لكل ذي حق أن يلتمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهة الاختصاص ما يؤكد حقه، ويدافع عنه رغم صدور الترخيص بالقيام بأعمال بناء، لأن الترخيص يصرف تحت مسئولية طالبه دون المساس بحقوق ذوي الشأن. (المستشار عومي البكري - شرح جرائم المباني - المرجع السابق)

الحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء:
تنص المادة ١١٠ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"أ- يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.
ب- على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.
ج- يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية.
د- تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية."

إذا قام أحد الشركاء على الشيوع بتقديم طلب الحصول على ترخيص بالبناء من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، في الوقت ذاته قام باقي الشركاء الآخرون على الشيوع برفع دعوى لإلغاء القرار الصادر بالترخيص بالبناء على الأرض المملوكة على الشيوع لجميع الشركاء سواء آلت إليهم بطريق الميراث أم بغيره بحجة اشتراط قانون المباني في طالب الترخيص أن يكون مالكا للأرض المقام عليها البناء، فضلا عن أن الملكية على الشيوع تعني ثبوتها لأكثر من شخص على نفس الشئ الواحد، دون أن يخصص لكل منهم جزء مادي معين فيه، وقد حدث أن يقع نصيب المدعيين بعد القسمة في الأرض المقام عليها البناء، وبذلك يكون الترخيص قد صدر لغير المالك بالمخالفة لأحكام القانون.

وقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا عند بيانها حكم طلب ترخيص بالبناء من بعض الملاك على الشيوع للأرض إلى القول بأن " القرار الصادر بالترخيص بالبناء على الشيوع لا يكون قد خالف القانون، ومنح الحق فيه إلى شخص يتجرد من حق البناء على الأرض، وبهذه المثابة يغدو قرار الترخيص بالبناء قرارا صحيحا مطابقا لأحكام القانون ولا وجه للطعن عليه بالإلغاء أو غيره. (الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٧٨/١/١٤)

والرأي عندنا أنه يجب على المحكمة أن توقف الدعوى لحين الفصل في نزاع الملكية إذا كان هناك دعوى منظورة بالفرز والتجنيب أو أن هناك نزاع على الملكية وذلك لأنه إذا بني هذا الشخص المرخص له ثم صدر حكم ضده بملكية شخص آخر فن هذا الشخص الأخير سيكون بين أمرين الأول أن يدفع جميع تكاليف البناء أو أن الشخص الصادر ضده الحكم سيقوم بشراء هذه الأرض إذا لم يكن الشخص الصادر لصالحه الحكم معه تلك التكاليف.

وفي تلك الحالتين سيكون الشخص الذي صدر الحكم لصالحه مجبر على أيهما ويدق الأمر إذا كان الشخص الأخير الذي صدر الحكم لصالحه لم يملك قيمة المباني.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن: "بأحقية جهة الإدارة في إلغاء الترخيص السابق منحه إلى أحد الملاك في البناء على قطعة أرض تدخل من ملحقات الفيلات المستأجرة من أحد الأشخاص، والذي حصل على حكم بوقف تنفيذ أعمال البناء ومنع تعرض المالك له في انتفاعه بكامل أرضه وبناء الفيلا المستأجرة، وقرت أن بقاء الترخيص قائما اعتداء على حق مقرر للمستأجر في الانتفاع بكامل أرض وبناء العقار المؤجر له مما يتعين معه إلغاء الترخيص الذي سبق منه وثبت تجرده من حق البناء على الأرض ويرجع عليه حق آخر أولى بالرعاية، وأحق منه بالترخيص فصدر الحكم استنادا للحق في البناء وتنظيما لمتطلباته." (الطعن رقم ١٨٥٢ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٧/٥/١٦)

لا يجوز للغير الرجوع بالتعويض على الجهة الإدارية المانحة للترخيص:

لا يكون من حق الغير الرجوع بالتعويض على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمنحها الترخيص وإصدارها لطالبها، إذ لا يترتب على الرجوع أي آثار منتجة، ولأن جهة الإدارة غير مسئولة عن تنفيذ التراخيص التي تصدرها وفقا للقواعد العامة.

إلا أن جهة الإدارة تكون مسئولية في حالة إذا كانت الأوراق والمستندات المقدمة من الغير ثابتة وواضحة بملكية الأرض التي منح الترخيص عليها للآخر وفي هذه الحالة يجوز لصاحب هذه الأرض رفع دعوى تعويض على الجهة الإدارية ويترك الأمر هنا للسلطة التقديرية للمحكمة للفصل في هذا الموضوع.

تنفيذ الأعمال المرخص بها

تنص المادة (٥١) من المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول علي ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفي في شأن التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي قام بالإعداد، وعلي المهندس، أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، علي أن يتم توقيعها علي أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجرى تنفيذها عليها."

أوجبت المادة أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها.

كما أوجبت أيضا أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المقررة، وهذا الحكم ليس مستحدث وله نظير في القانون الملغي وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش في المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق.

وهذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا أو غير ذلك.

الخطأ في التصميم أو الرسومات التفصيلية قد يؤدي لانهيار المبنى:

الخطأ في التصميم: الخطأ في التصميم، مثل كمية التسليح في النقط التي تزيد فيها العزوم أو في قطاعات الخرسانة في الأماكن المعرضة للضغوط تحت الأحمال العادية وهو أمر نادر الحدوث ولكنه سبب من أسباب الانهيار كما حدث في يونكرز بولاية نيويورك عام ١٩٢٥ فقد لوحظ عند بناء مدرج أحد المدارس وقبل وضع الخرسانة في الشدة أن تسليح إحدى الكمرات ذات البحر الكبير (٦٤ قدما) وضع في الرسومات على أنه (٤) بوصات، بينما الصحيح (٤٠) بوصة، ولولا أن عين المهندس المقاول اكتشفت الخطأ لحدثت كارثة.

الخطأ في الرسومات التفصيلية: يحدث الخطأ في الرسومات التفصيلية من الرسام عادة، فقد لوحظ في أحد الرسومات أن تسليح أحد الأعضاء الخرسانية يقتضي أسياخ قطر ١/٤ ١ بوصة ولكن الرسام وضع رقم ٠١) في خط المقاسات وبقى رقم (١/٤ بوصة) على الأسياخ وفعلا استعملت أسياخ ربع بوصة، وفعلا

انهار المبنى فور رفع الشدة الخشبية مباشرة.
الأساس: نظراً للطبيعة الإنشائية للأساسات الخرسانية المسلحة التي تجعلها مستمرة، نظرا لهذه الطبيعة فإن المنشآت الخرسانية المسلحة عرضة للانهيار بسبب ضعف في الأساس عن مثيلاتها من الصلب أن الخشب، أو حتى المباني الحاملة التي لا تدخل الخرسانة المسلحة في أساساتها..... والسبب..... هو أن أي خلل جزئي في أحد أماكن الارتكاز يعرض باقي الأجزاء إلى خطر تعديل كبير في العزم في قوى القص ف المبنى المستمر الذي لا يصمم عليه الأساس في الغالب الأعم.
وتذكر المراجع أن انهياراً حدث في مبنى من أربعة أدوار (Flat Slab) وحدث الانهيار أثناء صب الخرسانة في السقف الرابع، وظهر أن الانهيار أثناء صب الخرسانة في السقف الرابع، وثبت أن الانهيار حدث إذ حدث شبه قمع تحت أحد الأعمدة فانتقل العزم إلى نقطة معينة أجهدت أكثر مما تحتمل فتزحزح العامود إلى جهة الحائط الخارجية بينما لم تكن الأرض تحت العامود الخارجي صلبة كما احتسب المصمم، وانتقل الحمل - حمل الخرسانة وحدها - يسبب إجهادا على الأساس.
ومن المسلم به أن الانهيارات التي تحدث في أعمال الخرسانة المسلحة هي أكثر مما تنشره الصحف ويصل إلى أسماع الرأي العام، وقد حدثت عدة انهيارات قريبة قامت فيها لجان فنية من أساتذة الخرسانة في كليات الهندسة بإجراء أبحاث وتقديم تقارير عنها مدعمة بالأسانيد الفنية احتوتها ملفات القضايا التي نظرت حالات الانهيار ولم يصل إلى الرأي العام الهندسي شيء عما احتوته هذه التقارير من أسانيد تفيد حتما المشتغل بالتنفيذ لتفادي ما حدث وأدى إلى الانهيار في الإنشاءات المستقبلة.
من حق الرأي العام الهندسي أن يعرف ما احتوته هذه التقارير من أسانيد وأسباب ولا حرج على أي من أعضاء اللجان الفنية إن زود (مجلة المهندسين) بنسخة من تقريره بعد الفصل في الدعوى أو خلال نظرها فإن السرية لا محل لها بعد أن يخرج التقرير من يد كاتبه ويودع في ملف الدعوى إذ أصبح وثيقة عامة لكل طرف حق الاطلاع عليه ومناقشته، ومن أحق بهذا من الرأي العام الهندسي. (راجع في كل ما سبق الدكتور زكي حواس - المرجع السابق)
القرار رقم (٦) لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء:
صدر القرار رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ ونشر بالجريدة الرسمية العدد (٥) في ١٩٦٤/١/٦ في شأن أسس تصمي وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وتضمن هذا القرار الأس التي يجب إتباعها في بعض المباني، وسف نورد أحكام هذا القرار كما يلي:
تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء طبقا لأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها في تنفيذها والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢) (م ١).
وتتولى دراسة واقتراح أسس التصميم وشروط التنفيذ للأعمال الإنشائية وأعمال البناء لجنة تشكل من:

وكيل وزير الإسكان والمرافق المختص.	(رئيسا)
ممثل لوزارة الإسكان والمرافق.	(عضواً)
ممثل لوزارة الأشغال يختاره وزيرها.	(عضواً)

ممثل لوزارة الصناعة يختاره وزيرها. (عضواً)
ممثل لوزارة التربية والتعليم يختاره وزيرها. (عضواً)
ممثل لإدارة المشروعات بوزارة الحربية يختاره وزيرها. (عضواً)
مدير معهد أبحاث البناء. (عضواً)
مدير المؤسسة المصرية العامة للأبنية. (عضواً)
ممثلين لمؤسسات صناعة البناء يختارهما وزير الصناعة. (عضواً)
ستة من أعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة يختارهم وزير التعليم العالي.
(عضواً)
ستة من المهندسين بأعمال الإنشاء والبناء يختارهم وزير الإسكان والمرافق.
(عضواً)

ويكون ممثل وزارة الإسكان والمرافق مقررا للجنة.
وللجنة أن تستعين في أعمالها بمعاهد الأبحاث والهيئات العلمية والهيئة العامة المعنية ببحث ودراسة وتنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.
وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ولا يكون اجتماعها صحيحا إلا بحضور أكثر من نصف الأعضاء وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه الرئيس وتكون قرارات هذه اللجنة ملزمة للجهات المختصة.
وتثبت اجتماعات اللجنة وتدون ملخص المناقشات التي تدور فيها ونصوص القرارات التي تصدر منها في محضر يوقعه رئيس اللجنة وتعرض محاضر الجلسات وقرارات اللجنة على وزير الإسكان والمرافق خلال أسبوعين من تاريخ صدورها للتصديق عليها وإصدارها.
ويمنح أعضاء اللجنة ممثلي مؤسسات صناعات البناء وأعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة والمهتمين بأعمال الإنشاء والبناء دون غيرهم بدل حضور قدره عشرة جنيهات عن كل جلسة وبحد أقصى قدره مائتا جنيه سنويا. (م٢)
تفيد القرارات الصادرة من وزير الإسكان والمرافق وفقا لأحكام المادة (١) فور صدورها في سجل يعد لذلك، وتنشر في الجريدة الرسمية، وتعتبر نافذة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشرها. (م٣)
يجب على الوزارات والمصالح والهيئات والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها والمجالس المحلية أن تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء التي تقوم أو تكلف أو تتعاقد على القيام بها وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة في قرارات وزير الإسكان والمرافق الصادرة وفقا للمادة (١).
ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق في حالة الضرورة إعفاء الجهات المذكورة من بعض الأسس والشروط، وتستمر الجهات المذكورة في تنفيذ الأعمال التي تم التعاقد عليها أو بدئ في تنفيذها قبل نفاذ القرارات المشار إليها في المادة (١) وذلك وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ التي أعدت بموجبها. (م٤)

ولا تسري أحكام هذا القانون على منشآت ومباني القوات المسلحة. (م٥)
ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق، بناء على طلب من إحدى الجهات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٤)، وبعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٣)، وضع أو تعديل أسس التصميم وشروط التنفيذ بالنسبة لعمل معين من الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء. (م٦)
ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق ن بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٣) إلزام أية جهة أخرى غير الجهات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٤) باتباع أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة في القرارات التي تصدر وفقا لأحكام المادة (١).
ويعتبر هذا القرار نافذا بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. (م٧)
وإذا وقعت مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له توقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يبلغ إلى المخالف إداريا.
ويبلغ قرار الوقف خلال أسبوع من تاريخ صدوره إلى لجنة تشكل بقرار من وزير الإسكان والمرافق تختص بتقرير هدم أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة، كما لها أن تأذن باستئناف الأعمال بعد تصحيحها ن ويصدر قرارها خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغها بقرار الوقف، ويكون قرار اللجنة في هذا الشأن نهائيا.
ويعلن قرار اللجنة إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري، وفي حالة امتناعهم عن تنفيذ القرار الصادر بالهدم أو تصحيح الأعمال، تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذه على نفقتهم وتحصل التكاليف إداريا. (م٨)
ويعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تزيد على مائتى جنيه، ويجب الحكم فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المنصوص عليها في المادة ٨. (م٩)
ويجوز لوزير الإسكان والمراق خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون فيما لم يصدر في شأنه قرار من وزير الإسكان والمرافق طبقا للمادة (١) أن يحظر على الجهات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٤) أو يفرض عليها استعمال مواد بناء أو اتباع أسس تصميم وشروط تنفيذ معينة في الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء التي تقوم بها أو تكلف أو تتعاقد على تنفيذها، ويكون قرار الوزير في هذا الشأن نافذا بعد إبلاغه إليها بشهر واحد.
لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:
التعديلات التي يتم إجراؤها خلال مرحلة التصميم لا يشكل أي خطورة تذكر كالقيام بإجراء التغيير في الرسومات المعمارية أو الإنشائية أو الصحية أو الكهربائية أو الأعمال الميكانيكية والتجهيزات من أجل

أن يتوافق هذا مع الغرض الجديد للمبنى، أما إجراؤها أثناء مرحلة تنفيذ المبنى فذلك يمثل خطورة كبيرة لورودها على مبنى مصمم أساسا لغرض آخر.

إلا أنه يمكن تدارك خطورتها إذا ما تمت قبل بداية التنفيذ الفعل للمبنى، وذلك بتعديل الرسومات وإجراء التعديلات الضرورية اللازمة، حينئذ تكون بصدد مخالفة الرسومات الإنشائية للمبنى.

وقد تتم هذه التعديلات بعد الانتهاء من جزء أو كل الهيكل الإنشائي للمبنى، وحينئذ نكون بصدد موقف من ثلاثة: ١- إما أن نتدارك أقصى ما يمكن عمله بالنسبة للأساسات والمنشأة الخرساني للأجزاء التي تم الانتهاء منها بالفعل، فقد لا يتوافق المبنى مع الغرض المعماري الجديد فيما يتعلق بالأحمال والارتفاعات المستحدثة، ٢- أو أن تقوم بتدارك تغيير الأعمال الميكانيكية والصحية والتجهيزات في حدود تتحكم فيها ما تم تنفيذه من الرسومات الإنشائية السابقة، والاحتياطات المستحدثة للمشروع الجديد، وهنا قد يحدث التوافق بين الخدمات الأساسية المرجوة للغرض الجديد، خصوصا إذا ما كان التحويل الوظيفي للمبنى جوهريا كأماكن السلالم والمصاعد، سواء من ناحية الكم والتوزيع، ٣- أو أن نقوم بإجراء التعديلات المعمارية في نطاق معين وبإمكانيات محدودة مع وجود بعض العوائق كالأعمدة والكمرات والحوائط الخرسانية، وهنا قد لا يتوافق الغرض المعماري الجديد والتصميم الإنشائي للمبنى، وقد يقوم الشخص بما هو أخطر من ذلك فيقوم بأعمال التعديل في استخدامات المبنى بعد تأهيله بالسكان لفترة طويلة أو قصيرة، سواء في كل الجدران الرئيسية للمبنى، أو بعض أجزاءه دون مراعاة لمعامل الأمان، وقوة تحمل المبنى.

وهو ما يشكل أقصى مراحل الخطورة الكبيرة على المبنى والسكان والغير نتيجة للانهيار الممكن حدوثه للمبنى وما قد يحدث من مخاطر بيئية. (راجع فيما سبق الدكتور أشرف توفيق - المرجع السابق ص٢٨ - الدكتور محمد عويضة - مخاطر استخدامات المباني)

والتعديل أو التغيير الجوهري هو الذي يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر في جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال.

وقد أوجبت المادة أن يقدم طلب الترخيص في إدخال التعديل أو التغيير الجوهري في الرسومات المعتمدة موقعا عليه من الطالب ومرفقا به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وإنشائيا بمقياس رسم لا يقل عن ١: ٥٠ معتمدا من المهندس المعماري أو الإنشائي المصمم حسب الأحوال.

لم يضع المشرع معياراً للتفرقة بين التعديلات الجوهرية والغير جوهرية:
أوضحت اللائحة التنفيذية الشروط والإجراءات التي يجب توافرها إذا كانت التعديلات جوهرية كما استلزم المشرع رخصة بناء لإجراء هذه التعديلات.
كما أنه لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية وذلك طبقا للفقرة الثانية من المادة الحادية عشر وعلى المشرع في ذلك هو أن يكون هناك رقابة فنية من الجهة الإدارية وذلك للمحافظة على المصلحتين العامة والخاصة وتغليب المصلحة العامة على الخاصة والمحافظة على النظام العام.
وإذا كانت التعديلات بسيطة غير جوهرية فالمشرع لم يتطلب رخصة بناء بشأنها وإنما استلزم تقديم أصول الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديلات البسيطة عليها، ومثال هذه التعديلات والتي تقتضيها ظروف التنفيذ انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط.
ولم يضع لما المشرع معيارا للتفرقة بين التعديلات الجوهرية وغير الجوهرية إلا أنه يمكن أن تعتبر بأن المعيار هنا ينصب على الناحية المعمارية والإنشائية للمبنى والتي قد تشمل الهيكل الخرساني والجدران الرئيسية ومدى تأثيرها على المبنى فإذا كانت هذه التعديلات قد تؤثر على هذا المبنى أصبحت تعديلات جوهرية والعكس.
الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في مواقع التنفيذ:
أوجبت الفقرة الأخيرة من المادة بالاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في مواقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها عليها لتسهيل مهمة المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارات المحلية وغيرهم من المهندسين والذين لهم صفة الضبطية القضائية لإثبات ما يقع ومخالفات في المباني التي تقام باتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المخالف.
حكم فقد الرسومات الموجودة بإدارة التنظيم:
القاعدة أنه عند الترخيص بإنشاء مبنى يقدم أولو الشأن الرسومات التنفيذية والإنشائية للجهة مانحة الترخيص، لاعتمادها وعليها يقع عبء الاحتفاظ بهذه الرسومات للرجوع إليها تبعا لما تقتضيه حاجة المتابعة، أو لدى طلب إدخال أية تعديلات، أو إضافات على المبنى الذي شيد على أساسها، فإذا فقدت هذه الرسومات من الجهة الإدارية، وتعذر على طالب ترخيص تعلية المبنى تقديمها، خاصة إذا كان المبنى الأصلي شيد منذ زمن بعيد، فإن ذلك لا ينبغي أن يقف حائلا مانعا دون إصدار مثل هذا الترخيص، إذ يبقى للجهة الإدارية في هذه الحالة التزاما بما نصت عليه المادة السابقة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه من عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بإكمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها - أن تطلب من أولي الشأن تقديم ما ترى ضرورته من رسومات، أو شهادات بديلة تطمئن إليها، وتثبت منها أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال التعلية المطلوبة، لذلك انتهت الجمعية العمومية إلى

جواز السير في إجراءات نظر طلب ترخيص التعلية حال عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق.
ولجهة الإدارة في هذه الحالة إلزام طالب الترخيص بتقديم ما ترى ضرورته من رسومات أو شهادات بديلة، وعليها من حيث الأصل الحفاظ على مستندات الترخيص السابق تقديمها بما في ذلك الرسومات الإنشائية. (الملف رقم ١٥٧/٢/٧ بتاريخ ١٩٩٢/٥/١ فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لمجلس الدولة والصادرة لمديرية الإسكان بالإسكندرية برقم ١٩٩٢/٥/١١/٤٧٤)
توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات
تنص المادة (٤٨) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبني، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراحات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشات متعددة الأغراض, ووفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."
ويقصد بالأماكن الخاصة لإيواء السيارات أو الجراجات المخزن أو المكان المخصص لإيواء السيارات التي يملكها شاغلي المبنى أو المباني المجاورة متى اتسعت مساحته لذلك، وتنصرف عبارة الأماكن المخصصة لإيواء السيارات إلى الأماكن التي تم تخصيصها كمساحات للجراجات في رخص المباني، والمرخص بها لإيواء السيارات، وطبقا للمساحات المحددة بالترخيص فقط دون غيرها، فلا تنصرف إلى أماكن أخرى تأوي السيارات بدون ترخيص مما يجيز للسلطات المختصة أن تقوم بغلق المحل أو إلغاء الرخصة حسب الأحوال، والجراج من المرافق المشتركة في العقارات والمعدة للاستعمال المشترك من جميع سكان العقار ملاكا كانوا أو مستأجرين، إلا أن الاتفاق الملزم للجانبين هو الذي يحكم طبيعة العلاقة القانونية بين أصحاب الجراجات وملاك السيارات الذين يرغبون في وضع سياراتهم في مكان آمن، وتحت حماية شخص، وصاحب جراج، وظيفته استقبال السيارات، وإن كان قد حدث خلاف في الفقه حولها، وما إذا كانت عقد إيجار أو وديعة أم حراسة أو عقد ذو طبيعة خاصة. (حكم المحكمة الإدارية الطعن رقم ٣٩٦٢ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٨ - الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق ص٢٧٥ - الدكتور محمد عبد الظاهر حسين - المسئولية المدنية للمسئولين عن أماكن إيواء السيارات ص١٠ وما بعدها)، وقد ألزم المشرع طالب البناء في قانون المباني الجديد توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها المساحة اللازمة لها، والغرض من المبنى وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية، وهو التزام جوهري لا يجوز التجاوز عنه أو مخالفته. (الدعوى رقم ١٠٥٠ لسنة ١٩٩٣/٥/٢٧)
وقد ألزمت المادة (١٠٨) من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ والمعدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات، وقد نصت هذه المادة على أن " يلتزم طالب الترخيص في المدن بتوفير أماكن لانتظار السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود

الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام الملحق "أ" من ذات الكود .

ويستثنى من ذلك المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مسطحاته المبنية ٢٥٠ مترا مربعا وتعفى القرى من شرط توفير أماكن لانتظار السيارات ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكم لانتظار السيارات لبعض القرى أو الأماكن فيها إذا دعت الحاجة الى ذلك .

وقد خول القانون السابق للمحافظ السلطة التامة في تحديد كافة القواعد الخاصة بتوفير هذه الأماكن وقد صدرت عدة قرارات من المحافظين بتحديد هذه القواعد نذكر منها:

قرار محافظ القاهرة رقم ٤٧ لسنة ١٩٨٦

بشأن قواعد توفير أماكن لإيواء السيارات في العقارات

بمدنية القاهرة

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٧٨ في ١٩٨٦/٤/١)

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار محافظ القاهرة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٧٩ بشأن قواعد إلزام طالبو البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات.

وعلى قرار المجلس التنفيذي لمحافظة القاهرة رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٥ بشأن قواعد توفير أماكن لإيواء السيارات في العقارات بمدينة القاهرة وعدم تغييرها إلى أنشطة أخرى.

وعلى قرار المجلس الشعبي المحلي لمحافظة القاهرة رقم ٣٥ لسنة ١٩٨٥ بشأن قواعد توفير أماكن لإيواء السيارات في العقارات بمدينة القاهرة وعدم تغييرها إلى أنشطة أخرى.

قــرر

مادة أولى: يلتزم طالبو البناء بمدينة القاهرة بتوفير أماكن لإيواء السيارات بالمباني التي يطلبون الترخيص بإقامتها وذلك وفقا للقواعد الآتية:

(أ) المباني السكنية:

بمساحة تسمح بإيواء عدد من السيارات لا يقل عدد الوحدات طبقا لتصميم المبنى طبقا لأقصى ارتفاع يسمح به القانون وبحد أقصى مساحة تعادل مساحة أرض المبنى، وبشرط ألا يقل عرض الطريق أمام المبنى عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) وفي المباني العادية والأبراج يطبق نفس ما سبق مع تعدد طوابق الجراج.

(ب) مباني الإسكان الإداري والخدمات:

بمساحة تسمح بإيواء عدد من السيارات تعادل ٢٥٪ من مسطح المباني التي تسمح بها قيود الارتفاع.

(ج) الفنــادق:

بمساحة تسمح بإيواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق.

(د) تعتبر المساحة اللازمة لإيواء أي سيارة ١٥ (خمسة عشر) مترا مربعا في المتوسط:

مادة ثانية: يحظر إدخال أي تعديل على جميع الأمكنة المخصصة لإيواء السيارات مهما كانت الأسباب إذا كان من شأن التعديل المطلوب تغيير التخصيص، أو إنقاص لمساحة الجراج (مكان إيواء السيارات).

مادة ثالثة: في حالة مخالفة أحكام هذا القرار على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالأحياء اتخاذ الإجراءات اللازمة لوقف الأعمال المخالفة وتطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة على المخالف.

مادة رابعة: يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وتسري أحكامه على طلبات تراخيص البناء الجاري نظرها بالأحياء في هذا التاريخ.

مادة خامسة: يلغى قرار محافظ القاهرة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٧٩ بشأن قواعد إلزام طالبي البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات وكل نص يخالف أحكام هذا القرار.

مادة سادسة: ينشر هذا الحكم في الوقائع المصرية، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر في ١٩٨٦/٣/١١

محافظ القاهرة

لواء / يوسف صبري أبو طالب

قرار محافظ الإسكندرية رقم ١٧ لسنة ١٩٨٧

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٦ في ١٩٨٧/٤/١١)

محافظ الإسكندرية

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلي الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية المعدلة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧.

على قرار وزير الإسكان رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في جراجات السيارات الخاصة والأجرة التي تزيد مساحتها الكلية عن ٧٥ مترا مربعا وجراجات سيارات النقل.

وعلى توجيهات اللجنة الوزارية للخدمات والحكم المحلي الصادرة بجلستها المنعقدة في ١٩٧٩/٣/٢٧ بحظر منح أي ترخيص من شأنه إجراء أي تعديل أو إنشاءات في المباني القائمة بما يغير من استعمالها جراجات.

وعلى تقرير اللجنة المنعقدة بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٦ بشأن الضوابط التي يلتزم بها طالب البناء لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وعلى قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ بإلزام طالبي البناء بإنشاء أماكن لإيواء السيارات أسفل العقارات.

وعلى قرار المجلس التنفيذي للمحافظة الصادر بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٦/٦/١٧ بالموافقة على تعديل قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ الخاص بإلزام طالبي البناء بإنشاء أماكن لإيواء السيارات أسفل العقارات.

وعلى قرار المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٦/١٢/١٠ بالموافقة على التعديل المقترح.

قــرر

مادة أولى: يلتزم طالبو الترخيص ببناء العمارات السكنية التي يرخص بإنشائها بأحياء المحافظة الستة التي يزيد عدد أدوارها عن أربعة أدوار علوية أو تشتمل على ثماني وحدات سكنية بما في ذلك الوحدات التي ينتظر تعليتها أن ينشئ بها جراج يشمل مسطح الدور الأرضي بأكمله أو البدروم، على أن يستبعد من هذا الالتزام بالشروط السابقة العمارات القائمة على شوارع عرض ستة أمتار وثمانية أمتار مبتدأة من الشوارع عرض عشرة أمتار، على ألا تقل واجهة العقار عن اثني عشر مترا مربعا بحيث تسمح بدخول وخروج السيارات، وذلك بعد استبعاد المساحات المخصصة للمدخل والسلم في حدود أربعة أمتار وكذلك المساحات المخصصة لجهات المرافق العامة (كهرباء - مياه - صرف صحي) بموجب الرسم الهندسي المعتمد من الأحياء.

مادة ثانية: يشترط ألا تقل المساحة المخصصة في الجراج لكل وحدة سكنية عن اثني عشر مترا مربعا، وفي حالة عدم استيفاء مساحة الأرض المبني عليها للمساحة المخصصة لعمل الجراج يلزم طالب البناء بإنشاء دور بدروم والدور الأرضي جراج، على أن يراعى بالنسبة للإسكان الإداري والفندقي أن تكون المساحة المخصصة لعمل الجراج بواقع ١٢ م^{٢} لنسبة ٢٥٪ من عدد الغرف والوحدات الإدارية فى المبنى.

مادة ثالثة: تضاف الوحدات أو الجراجات التي لم يرخص بها كجراج ويتعذر الترخيص بها كجراج لأسباب فنية تقدرها وتقرها الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص إلى المساحات المخصصة لعمل الجراج والمشار إليها في المادتين الأولى والثانية، وذلك بالنسبة للتراخيص التي صدرت اعتبارا من صدور قرار السيد المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٣.

مادة رابعة: لا تسري أحكام هذا القرار على العقارات التي يلتزم الملاك بإقامة محلات تجارية أو صناعية بها بناء على حكم قضائي بالهدم وإعادة البناء تطبيقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته إذا ما تعذر عمل الجراج لأسباب فنية.

مادة خامسة: يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته في حالة مخالفة هذا القرار.

مادة سادسة: على الإدارات العامة الهندسية بالأحياء الستة إخطار الإدارة المركزية للرخص بصورة من الرسومات للجراجات المستجدة لتطبيق الاشتراطات الواجب توافرها لإدارة الجراج.

مادة سابعة: ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره

صدر في ١٩٨٧/١/٢٢

محافظ الإسكندرية

المستشار / السيد إسماعيل الجوسقي

قـــرار محافـظ الإسكنـــدرية
رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢

محافظ الإسكندرية

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلي الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية المعدلة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧.

وعلى قرار وزير الإسكان رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها في جراجات السيارات الخاصة والأجرة التي تزيد مساحتها الكلية عن ٧٥ مترا مربعا وجراجات سيارات النقل.

وعلى توجيهات اللجنة الوزارية للخدمات والحكم المحلي الصادرة بجلستها المنعقدة في ١٩٧٩/٧/٢٣ بحظر منح أي ترخيص من شأنه إجراء أي تعديل أو إنشاءات في المباني القائمة بما يغير من استعمالها جراجات.

وعلى تقرير اللجنة المنعقدة بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٦ بشأن الضوابط التي يلتزم بها طالب البناء لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

قــرر

المادة الأولى: يلزم كل من يقوم بإنشاء بناء على مستوى مدينة الإسكندرية أياً كان غرض البناء سكني أو فندقي أو إداري أن ينشئ بأسفل العقار مكاناً لإيواء السيارات تتناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب إنشاؤه وعدد وحداته ولا يجوز الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن في غير الغرض المخصصة له في رخصة إنشاء المبنى.

المادة الثانية: لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة في الجراج لكل وحدة سكنية عن ١٢ م٢ على أن يراعى بالنسبة للفنادق والإسكان الإداري أن تكون المساحة المخصصة لإيواء السيارات متناسبة مع عدد المكاتب والغرف بالمبنى المراد إنشاؤه على أن لا تتعارض إقامة الجراج مع أحكام القرار الوزاري رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦.

المادة الثالثة: لا تسري أحكام هذا القرار على العقارات التي يلتزم الملاك بإقامة محلات تجارية أو صناعية بناء على حكم قضائي بالهدم وإعادة البناء تطبيقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته إذا ما تعذر عمل بدروم لأسباب فنية.

المادة الرابعة: يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء في حالة مخالفة أحكام هذا القرار.

المادة الخامسة: ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل من تاريخ نشره.

صدر في ٢٣ شعبان سنة ١٤٠٢، ١٥ يونيو سنة ١٩٨٢

قـــرار محــافـظ الجيــزة
رقم ١٥٠ لسنة ١٩٨٣

(نشر بالوقائع المصرية العدد ١٣٧ في ١٩٨٣/٦/١٢)

محافظ الجيزة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي، ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات، وعلى القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال الصناعية والتجارية وما صدر بشأنه من تعديلات.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وما صدر بشأنه من تعديلات.

وعلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي.

وعلى مذكرة الإدارة العامة للشئون القانونية بالمحافظة المؤرخة ١٩٨٣/٣/٢٢.

مادة (١) : يحظر إصدار أية تراخيص بإقامة مبان ما لم تكن الرسومات والتصميمات الهندسية المطلوب إصدار التراخيص طبقا لها مشتملة على وجود أماكن لإيواء السيارات، وذلك على الوجه التالي :

(أ) بالنسبة للمباني السكنية :

يراعى أن يكون المكان كافيا لإيواء عدد من السيارات مساو لعدد وحدات المبنى.

(ب) بالنسبة للإسكان الإداري وإسكان الخدمات :

يراعى أن تكون مساحة المكان معادلة ٢٥٪ من سطح المبنى جميعه.

(ج) بالنسبة للفنادق وما في حكمها :

يراعى أن يكون المكان كافيا لإيواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق، هذا وتقدر المساحة اللازمة لإيواء السيارة الواحدة بـ ١٠ أمتار مربعة.

مادة (٢) : يصدر المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بيانا بالمناطق والحالات التي لا يسري عليها هذا القرار.

مادة (٣) : يعمل بهذا القرار من تاريخ إصداره، وعلى كافة الجهات المعنية تنفيذه.

صدر في ١٨ جمادى الآخر سنة ١٤٠٣، الموافق ٢ أبريل سنة ١٩٨٣

ويلاحظ أن قانون المباني لم يحدد عدد الجراجات المطلوب توفيرها لإيواء السيارات، واكتفى بالنص على تناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية، لأن الجراج الذي يتطلبه مبنى تجاري أو إداري، يختلف عن الجراج الذي يتطلبه مبنى للسكنى. (م ١/١١ مكررا)، كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يلزم المرخص له بتوفير جراجات لإيواء السيارات بصفة مطلقة، أي بالنسبة لكافة المباني والمناطق والشوارع، وإنما ركن في ذلك للمحليات، فنص على عدم سريان هذا الالتزام على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة، وبمعنى آخر لا يسري هذا الالتزام على المباني التي تكن

ذات مستويات معينة أو واقعة في مناطق أو شوارع معينة، يرى المجلس المحلي المختص إعفاءها من أعباء توفير هذه الأماكن. (م ٢/١١ مكررا). (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)، ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات في أي غرض آخر بتحويلها إلى أي نشاط تجاري كالمطاعم وغير ذلك من الأنشطة.

وبمفهوم المخالفة للنص يجوز لمن يرغب بتوفير مكان مخصص لإيواء السيارات إقامة هذا الجراج إذا كان المبنى واقعا في منطقة لا يشملها نص المادة ١١ مكرراً شريطة حصوله على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة.

لا تسري أحكام الفقرة الأولى من المادة ٤٨ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على بعض المباني:

أوضحت المادة ١٠٨ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٨ عدم سريان أحكام الفقرة الأولى من المادة ٤٨ من قانون المباني الجديد بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات على المباني التي لا تتجاوز إجمالي مسطحاتها المبنية ٢٥٠ م^{٢}.

التـزام طالب الترخيص
بالعدد اللازم من المصاعد

تنص المادة ٥٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبني وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين علي الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، علي أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء."

وتنص أيضاً المادة ٦٤ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"تتبع في شأن ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبني للأشغال وفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

ويلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى السكني الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٧ متراً وفي المباني غير السكنية الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٠ أمتار، وفي حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات القياسية المصرية رقم ٢٦٣٦/ ١٩٩٤ بشأن مصاعد الأفراد المقامة في مباني سكنية - التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية في حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

ويجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى

طبقاً للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل الصاعدة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.

ويقصد بالمصاعد الكهربائية كل أداة كهربائية مصممة لنقل الأفراد ومهماتهم أو البضائع رأسيا إما بالصعود أو بالنزول، بواسطة صاعدة أو أرضية تتحرك آليا على دلائل في اتجاه رأسي بين مستويين أو أكثر.

ولا يكون تركيب المصاعد صحيحا قانونا إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، باعتبارها صاحبة الاختصاص والتقدير في تحديد عدد المصاعد اللازمة للتركيب كما أن تركيب المصعد يتم وفقا لإجراءات إدارية من بينها قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وليس القانون الخاص كما كان.

هل هناك إلزام على مالك المبنى القديم بتركيب مصعد وفقاً لقانون المباني الجديد :

ليس هناك ما يمنع قانونا من تركيب المصعد بالمبنى القديم في حالة توافر عدة شروط أولها إذا كانت حالة المبنى فنيا تسمح بذلك أي التأكد من تحمل أساسات المبنى وهيكله الإنشائي والمعماري لهذا التركيب، وثانيها حصول المالك على ترخيص بتركيب هذا المصعد.

ويكون المالك هنا مخيرا بتركيب هذا المصعد من عدمه.

توفير أوضاع ملاك المباني التي بها مصاعد:

على الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

ولا يعد بناء العقار بالتخصيص كالمصاعد :

ذهب الفقيه المصري أستاذنا الدكتور السنهوري واستقر القضاء على ذلك بأنه لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص كالمصاعد، وعلى ذلك إذا أقام شخص مصعدا بدون ترخيص وكان قد استخرج ترخيصا للبناء، فإن ذلك الفعل لا يخضع لقانون المباني بل يخضع للقانون الخاص به وهو القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية، وبالتالي يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو إجراء تعديل في مصعد أو تشغيله بدون ترخيص طبقا للقانون الخاص به وهو قانون المصاعد، ولقد نصت المادة (٣) من ذلك القانون على أنه " لا يجز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على الترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات النية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير "، ولقد صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية وعمل به من تاريخ نشره، ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من أنه " يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ مترا، وذلك وفقا لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقا للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية في المباني، والحالة الوحيدة التي يمكن أن يقدم الشخص للاتهام طبقا لقانون المباني هي حالة مخالفة اشتراطات البناء المنصوص عليها في المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حيث نصت على أنه " كما لا يجوز إقامة السلالم أو مصاعد أو أي منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو إنقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها في المادة ٤١، ففي هذه الحالة يقدم الشخص للاتهام بتهمة مخالفة الاشتراطات وذلك إذا أقام المصعد بحيث أنقص من كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو نقص من الأبعاد أو المسافة عن الحدود الدنيا لها، وقد يقدم شخص لهذا الاتهام السابق ومع ذلك يكوم قد استخرج ترخيصا للمصعد، وقد يقدم للاتهامين إذا لم يكن قد استخرج ترخيصا خاصا للمصعد وفقا لقانون المصاعد الكهربائية. (الدكتور حامد الشريف - المرجع السابق)

وتكاليف المصعد تكون قاصرة على الشقق المنتفعة فقط، وقد قضت محكمة النقض بأن :
تكاليف تشغيل وصيانة المصعد لا يتحمل بها أصحاب الشقق الواقعة بالدور الأرضي وأصحاب الشقق المقيمين بالخارج ولو كانت شقتهم بالدور الأخير أعلى العمارة، ماداموا غير منتفعين، فتوزيع تكاليف تشغيل المصعد تكون قاصرة على الشقق المنتفعة به فقط. (الطعن رقم ٣٤٩٢ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣)
وتقع المسئولية الجنائية والمدنية على صاحب المصعد، وقد قضت محكمة النقض بأن :
قيام شركة المصاعد بالصيانة والإصلاح اللازمين لتشغيل المصعد مقابل جعل مادي تتقاضاه من الطاعنة (مالكة المصعد) شهيا ليس من شأنه إخراج المصعد من السلطة الفعلية للطاعنة أثره بقاؤه في حراستها عدم انتقال الحراسة إلى شركة المصاعد مؤداه مسئولية مالكة المصعد عن الضرر الذي يحدثه المصعد (وهو ضرر مفترض طبقا للمادتين ٧٨ مدني) انتفاء المسئولية بإثبات الطاعنة وقوع الضرر بسبب أجنبي لا يد لها فيه. (الطعن رقم ٢٢٨٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩٠/١٠/١٨)
وفي حالة تركيب مصعد في مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايسة تتضمن الأعمال وقيمتها.
وفي حالة طلب إنشاء مباني تشمل مصاعد أو تركيب مصعد في مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقاً للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.
إضافة إلى ما ورد بالكود المصري للمصاعد يتعين قبل البدء في تركيب المصعد تقديم الآتي للجهة الإدارية:
عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمد من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة.
صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات.
نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخمدات البئر.

ويلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتي للجهة الإدارية:
شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصري للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد.
إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين "حسب الأحوال" لتولي إخراج الركاب من المصعد في حالة تعطله بين الأدوار.
تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدي إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدي إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.
ويلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتي:
التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على أن يكون مدون بها الرقم المسلسل للمصعد.
تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدون بها بيانات المصعد وهي: تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد، اسم الشركة المسئولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد.
إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير.
التبليغ الفوري للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال في المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم.
تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات.
ولا يجوز لأي شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة إنشاء - تجميع - استبدال- تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
إلغاء القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ الخاص بالمصاعد الكهربائية:
ألغى قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ بشأن المصاعد الكهربائية بمادته الثالثة من قانون الإصدار وحل محله نصوص بديلة في قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والصادرة تحت رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.
ولما كان هناك العديد من القضايا المنظورة حتى صدور هذه الموسوعة تخضع لقانون المباني القديم فرأينا سرد قانون المصاعد القديم كما يلي:
.... وقد صدر القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ والخاص بالمصاعد الكهربائية ونشر بالجريدة الرسمية العدد (٣٠ تابع) في ١٩٧٤/٧/٢٥ ولأهمية هذا القانون سوف نسرده على الترتيب التالي :

القانــون رقــم ٧٨ لسنــة ١٩٧٤
في شأن المصاعد الكهربائية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

مادة (١) : يقصد بالمصعد في تطبيق أحكام هذا القانون (الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في اتجاه رأسي بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية).

ولا يعتبر من المصاعد (الأوناش والمصاعد المؤقتة) التي تركب بالمباني الجاري إنشاؤها لنقل مواد البناء مادامت لا تستعمل لنقل الأشخاص.

مادة (٢) : لا تسري أحكام هذا القانون على المصاعد الخاصة بمنشآت القوات المسلحة وغيرها من المنشآت ذات الطبيعة الخاصة ويصدر بتحديدها قرار من وزي الإسكان والتعمير.

مادة (٣) : لا يجوز (تركيب) مصعد إلا بعد الحصول على (ترخيص) من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقدم طلب الترخيص بالتركيب من مالك لمبنى أو من يمثله قانونا إلى الجهة المختصة بالمجلس المحلي ويعطى الطالب إيصالا وتلزم هذه الجهة بأن تثبت في الطلب بقرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون (مسببا).

فإذا ما تقم الجهة المذكورة بإخطار الطالب بقرارها خلال المدة المشار إليها، جاز له أن يقوم بتركيب المصعد بعد انقضاء عشرة أيام على إنذاره الجهة المشار إليها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون الرد بذات الطريقة على طلبه.

مادة (٤) : لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وبعد التأمين بقيمة غير محددة عن حوادث المصعد بما يغطي المسئولية المدنية عن الأضرار التي تقع للغير عن مدة الترخيص.

ويقدم طلب الترخيص بتشغيل المصعد من المالك أو من يمثله قانونا إلى الجهة المذكورة ويعطى الطالب إيصالا بالاستلام.

ويجب أن يصدر القرار بقبول الطلب أو بتعديله أو برفضه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسببا وأن يعتمد من رئيس مجلس المدنية أو رئيس الحى المختص ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة قرار برفض الطلب.

مادة (٥) : يسري ترخيص التشغيل لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة وتقوم الجهة المختصة بالمجلس المحلي بالتفتيش الدوري للتحقيق من استمرار صلاحية المصعد للتشغيل.

مادة (٦) : لا يجوز إجراء أي تعديل في المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقصد بالتعديل أي تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد.
ويسري على طلب الترخيص بالتعدي والبت فيه الأحكام المبينة في المادة (٤) في شأن الترخيص بالشغل.
وإذا أجرى أي تعديل في المصعد أثناء سريان الترخيص بالمخالفة للأوضاع والمواصفات التي صدر على أساسها أو تبين للجهة المختصة بالمجلس المحلي عدم صلاحية المصعد، كان لها أن تكلف مالك المبنى أو من يمثله قانونا بإجراء ما يلزم ليكون المصعد متفقا مع الترخيص وصالحا للتشغيل.
مادة (٧) : للجهة المختصة أن تحدد للمالك أو من يمثله أجلا ينفذ خلاله الأعمال المطلوبة فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يقوم بها، كان لهذه الجهة عند الضرورة أن تكلف إحدى المنشآت المرخص لها في الأعمال المصاعد طبقا لأحكام هذا القانون بإجراءاتها على حساب المالك، وتحصل تكاليف هذه الأعمال بطريق الحجز الإداري.
ومع عدم الإخلال بمسئولية المالك قبل المستأجر يكون للجهة المختصة، عند الضرورة - إيقاف تشغيل المصعد لحين إتمام الأعمال المطلوبة.
مادة (٨) : لصاحب الشأن أن يتظلم من القرارات التي تصدرها الجهة المختصة بالمجلس المحلي طبقا لأحكام المواد السابقة.
ويقدم التظلم إلى المختص خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بهذه القرارات أو من تاريخ الطلب مرفوضا ويجب أن يبت في التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديه، ويكون قراره في ذلك نهائيا.
مادة (٩) : على المالك أن يتعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها بأعمال المصاعد طبقا لأحكام هذا القانون للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية.
وعليه أن يحدد عاملا واحداً على الأقل توافق عليه وتتولى تدريبه المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة ليقوم بمراقبة تشغيل المصعد أو مجموعة من المصاعد تفتح على ردهة واحدة.
مادة (١٠) : يجب على المالك أو العامل الذي يعهد إليه بمراقبة تشغيل المصعد أن يبلغ المنشأة التعاقد معها على الإصلاح والصيانة عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.
ويجب أن يثبت هذا البلاغ وساعة وتاريخ وروده في سجل يعد لذلك بالمنشأة المتعاقد معها.
مادة (١١) : لا يجوز لأية منشأة مزاولة أعمال التركيب أو تعديل أو إصلاح أو صيانة المصاعد إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويسري الترخيص لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.
مادة (١٢) : يجب على المنشأة المتعاقد معها أن تقوم بأعمال الإصلاح الصيانة للدوريين بطريقة تضمن استمرار تشغيل المصعد بحالة منتظمة.
وعلى المنشأة أن ترسل مندوبها خلال فترة أقصاها ٢٤ ساعة من وقت إبلاغها بالعطل ليقوم بمعاينة المصعد وإتمام إصلاح العطل إذا لم يجاوز نطاق المبرم معها.

وإذا ثبت أن الإصلاحات اللازمة تتجاوز نطاق العقد، فعلى المنشأة أن تقدم للملاك مقايسة بهذه الإصلاحات خلال ٤٨ ساعة، وعلى المالك أن يبادر إلى التعاقد معها أو مع غيرها من المنشآت المقايسة، فإذا تراخى أو امتنع عن ذلك، طبقت أحكام المادة ٧ من هذا القانون.
مادة (١٣) : لمالك العقار أن يطلب إلى محكم الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التي لا تتناسب مع ما يشغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التي تقدرها.
مادة (١٤) : إذا فسخ العقد المبرم بين المالك والمنشأة المرخص لها بأعمال المصاعد أو انقضى لأى سبب، وجب على المنشأة أن تقوم بإخطار المجلس المحلي المختص بذلك، فإذا كان السبب ليس راجعا إليها وجب على المالك أن يتعاقد فورا مع منشأة أخرى، أما إذا كان ذلك بسبب راجع بالتعاقد مع منشأة أخرى في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالفسخ أو الانقضاء.
مادة (١٥) : تفرض رسوم على الترخيص المنصوص عليها هذا القانون على النحو الآتي :
١٢٥ مليما رسم نظر عن كل طالب تركيبا مصعد أو تشغيل مصعد قائم.
عشرة جنيهات للترخيص بتشغيل مصعد جديد وجنيهان لتشغيل مصعد قائم.
جنيه واحد لتجديد تشغيل مصعد.
خمسون جنيها للترخيص بمزاولة أعمال المصاعد.
خمسة وعشرون جنيها لتحديد ترخيص مزاولة أعمال المصاعد.
مادة (١٦) : تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير وتضمن على الأخص الأحكام الآتية :
شروط ومواصفات تركيب المصاعد وتعديلها وتشغيلها.
الإجراءات والبيانات اللازمة للموافقة على التركيب والترخيص في التشغيل والتعديل.
الشروط اللازم توافرها في المنشأة للترخيص لها في مزاولة أعمال المصعد وتحديد شروط وأساليب تدريب العاملين فيها والنشر عن أسعارها.
إجراءات وشروط منح الترخيص للمنشأة وتحديد وإلغائه.
الواجبات التي يلتزم بها المالك والمنشأة لتنفيذ أحكام القانون.
واجبات العامل المعهود إليه مراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد.
الأعمال التي تدخل في نطاق لإصلاح والصيانة الدوريين.
مادة (١٧) : على ملاك المباني التي بها المصاعد استيفاء الاشتراطات اللازمة وتقدم طلب الترخيص بتشغيل هذه المصاعد وفقا لهذا القانون، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.
وعلى المنشأة التي تزاول أعمال هذه المصاعد وقت العمل بهذا القانون القيام باستيفاء الاشتراطات التي يتطلبها الترخيص في هذه الأعمال وتقديم طلبات الترخيص خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

مادة (١٨) : يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣، ٤، ٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائتي جنيه.
ويعاقب على كل مخالفة لأحكام المادتين ١٠ فقرة أولى، و١٢ بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز خمسين جنيها ويعاقب بغرامة لا تجاوز عشرة جنيهات على كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الأخرى المنفذة لأحكامه ويكون صاحب المنشأة المرخص لها في مزاولة أعمال المصاعد أو المعهود إليه بإدارتها مسئولا عما يقع منها أو من أحد العاملين فيها من مخالفة لأحكام هذا القانون أ لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة لأحكامه ويعاقب بالغرامة المقررة عن هذه المخالفة كما تكون المنشأة مسئولة بالتضامن عن تنفيذ الغرامة التي يحكم بها على صاحب المنشأة أو المعهود إليه بإدارتها أو أحد العاملين فيها.
مادة (١٩) : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويلغى كل نص يخالف أحكامه.
يجب مراعاة توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق :
ألزمت الفقرة الثالثة من المادة طالب الترخيص بتوفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية.
وقد أوضحت اللائحة التنفيذية هذه القواعد في المواد من ٣٢ حتى ٤٣ على التفصيل التالي :
مادة (٣٢) : تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الإطفاء المختصة لدراسته وإعادته إليها خلال أسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك في الحالات الآتية :
أ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع.
ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طبق واحد.
ج) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ مت مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد، ولا يدخل البدروم في عدد الطوابق المشار إليها في البندين (ب، ج).
د) إذا تعددت المباني المطلوب الترخيص بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام.
هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات.
مادة (٣٣) : يجب أن يقسم ى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزودا بالكامل بالإطفاء التلقائي.
ويشترط في فصال الحريق الآتي :
أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق.

ب) أن يمتد تماما إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق.
ج) يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أي فتحة على ٣٠٧٠ متر في الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متر مربع ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط.
مادة (٣٤) : يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية، سواء كانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال وأن تكون مقاومة للحريق.
مادة (٣٥) : لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية:
ألا يكون السلالم المكشوف من السلالم المنصوص عليها في المادة ٩ من هذه اللائحة.
ألا يكن المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين.
ألا يزيد عدد الطوابق التي يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحي يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضي أو طابق البدروم الذي يقع مباشرة تحت الطابق الأرضي، ويقصد بالطابق الأرضي الطابق الذي تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام.
مادة (٣٦) : يجب أن يزود أي سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر ي النزول بعد الطابق الأرضي إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضي وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحا لأي فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضي الذي تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلا.
مادة (٣٧) : يراعى بالنسبة للمباني التي لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتي :
توفير مواطئ الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة.
إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبري خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبري بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدني والحريق المختصة.
يجب مراعاة عدم وجود أي عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذي يمكنها من السيطرة على أي حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص.
مادة (٣٨) : يجب ن يزود المبنى الذي يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء، ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق في كل طابق يسهل الوصول إليها لاستعمالها في إطفاء الحريق، ولا يقل القطر الداخلي للمداد عن ٧٥ ملليمتر.

ويجوز أن يكون المداد جافا أي غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ مترا، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون المداد رطبا أي متصلا بمصدر للمياه.
ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا مأخذ من الخارج، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم في خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدني والحريق المختصة.
ويراعى دائما أن يكون موقع المأخذ الخارجي للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء، ويلزم لذلك الآتي :
أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق.
ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء، وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا.
أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التعرض للتلف أو من اصطدام أي شيء به وأن يكون مميزا وواضحا.
مادة (٣٩) : يجب في المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :
ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ مترا.
ألا يزيد بعد أي نقطة في أرضية طابق على ٦٠ مترا من حنفية الحريق، وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما في ذلك أي مسافة لأعلى أو لأسفل سلم.
مادة (٤٠) : يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها في المادة ٣٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم هوزريل بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة، وفي هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها في البند (ب) من المادة ٣٨ على ٣٦ مترا.
مدة (٤١) : إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها في المادتين ٣٨، ٣٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ مترا مكعبا للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه في الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائي كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطي للقوى، وبالنسبة للمباني المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان.
مادة (٤٢) : يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضة عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا.
مادة (٤٣) : إذا كان من المقرر أن يحتوي البدروم في أي مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجري به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى في الحوائط الخارجية لبدروم بالكيفية التي تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها، ويراعى ما يلي :

أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرغاوى.
ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء، وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ مترا.
يجب أن يكون مأخذ الرغاوى بعيدا عن أي فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر.
يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة في الحائط الخارجي للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز زودا بغطاء، بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم، ولا يقل القطر الداخلي للجراب عن ٢٥ سم.
هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ للرغاوى في الحائط الخارجي للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالي :
إما في سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ في منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذي يعلو البدروم مباشرة وفي موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه.
أو ي الحائط الخارجي الذي يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم.
و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى).

اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

تنص المادة (٤٩) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ على أن:

"يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الرحيق طبقا للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

ويجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:

١- المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

٢- مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.

إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

ويجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:

١- التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.

٢- عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.

امتناع المالك أو من يمثله قانوناً

عن إدارة المكان في الغرض المخصص له

تنص المادة (٦٣) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض، أو في حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبني للأشغال تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصي عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه-حسب الأحوال-خلال مدة لا تجاوز شهرا.

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات، بالإضافة إلي ١٠٪ (عشرة في المائة) مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإداري.
وذلك كله وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."
إذا ما امتنع المرخص له أو تراخى - بأن استعمل كل المبنى أو بعضه، فيما أنشئ من أجله - في إنشاء أو إعداد أو تجهيز المكان المخصص لإيواء السيارات، أو عدم استخدامه في الغرض المخصص من أجله، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء كان للإدارة أن تقوم بتوجيه إنذار لشخص المالك أو ممثله، وذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع أو تراخى فيه خلال مدة لا تجاوز شهر.
ويعتبر الإنذار هنا أحد طرق القانون الفنية الذي يستخدمها للالتزام بتطبيق القانون على النحو المطلوب، فإذا ما انقضت مدته دون تنفيذ المالك لما امتنع عنه أو تراخى فيه كان للمحافظ المختص أني صدر قرار مسببا إلى المالك بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه وفق ما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، على أن يتحمل المالك نفقات تنفيذ ذلك بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية تحصل بطرق الحجز الإداري.
وقد نصت المادة ١٤٣ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ على أن:
"في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال بالاشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد."
وقد قضت محكمة النقض بأن : "إن النص في المادة ١/١١ الواردة بالباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه " يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال.... طبقا للرسومات والبيانات المستخدمة التي منح الترخيص على أساسها...."، وفي المادة ١/١١ مكررا من هذا القانون - المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ - على أن " يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناس عددها والمساحة اللازمة لها..."، وفي المادة ١١ مكررا (١) منه المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه " في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم

استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا.. تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه. وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصما من مستحقاته لديهم، ويعتبر المالك متراخيا في حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله، وفي المادة ٢٨ منه على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٥ من قانون العقوبات تسري أحكام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص "، والنص في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٧٠ بتاريخ ١٩٩٦/٨/١ على أن ط يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص في إقامته. ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات في أي غرض آخر..."، يدل على أن المشرع ألزم في أحكام الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل - المرخص له بالبناء بوجوب توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات بالمبنى المرخص به بما يتناسب وعددها والمساحة اللازمة والغرض من المبنى ورتب على امتناع المالك أو من يمثله أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدامه في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أن تقوم الجهة الإدارية بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه، كما أعطى الحق لشاغلين - في جميع الأحوال - القيام بالأعمال سالفة البيان التي امتنع المالك أو تراخى عن تنفيذها على نفقته خصما من مستحقاته لديهم، وقد قصد المشرع إلى سريان أحكام الباب المشار إليه من القانون على المباني المرخص في إقامتها ولو صدر الترخيص قبل العمل بالقانون - فيما لا يتعارض مع شروطه خروجا منه على الأصل التشريعي المقرر بعدم سريان القانون بأثر رجعي على الماضي وذلك لحكمة ارتآها تتمثل في التقليل من ازدحام الطرق بالسيارات وشغلها بها على نحو يحول دون استعمالها في كافة الأغراض المخصصة لها. (الطعن رقم ٢٨٦٥ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)، وبأنه " إذا كان الواقع في الدعوى على نحو ما هو ثابت من صورة الترخيص المقدمة من المطعون ضدهم أمام محكمة الاستئناف ومن تقرير الخبير المنتدب في الدعوى، أن الطاعنة استصدرت الترخيص رقم ٢٧٤ لسنة ١٩٨٢ من حي مصر القديمة والمعادي ببناء عقار للسكنى يتكون من مكان لإيواء السيارات وعدة طوابق وأنه قد تم إنشاء المكان إلا أن الطاعنة لم تقم بإعداده وتجهيزه وإدارته لإيواء السيارات مما يحق معه للمطعون ضدهم إعمالا لنص المادة ١١ مكررا (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ القيام بهذه الأعمال بوصفهم شاغلي أعيان بالعقار وهو ما تتوافر به صفتهم الموضوعية أو مصلحتهم في رفع الدعوى الماثلة حماية للمركز القانوني الذي أنشأه لهم النص

سالف البيان ولو لم ينص في عقود شرائهم على هذا الحق، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فيما انتهى إليه من قضاء، وكان لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من تقريرات قانونية خاطئة، باستناده إلى قانون غير منطبق على واقعة الدعوى إذ لمحكمة النقض تصحيح هذه الأسباب دون أن تنقضه، فإن النعى عليه بهذه الأسباب يكون على غير أساس " (الطعن رقم ٢٨٦٥ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)
... وقد قضت محكمة القضاء الإداري بإلغاء قرار محافظ القاهرة رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ بحظر تحويل الأماكن السكنية إلى جراجات وذلك في الدعوى رقم ٢١٨٩٩ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٠٤/١/٢٧ ولأهمية هذا الحكم سوف نسرد هذا الحكم كما يلي :
أقام المدعى الدعوى الماثلة بصحيفة أودعت قلم كتاب هذه المحكمة بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٣ وطلب في ختامها الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء قرار محافظ القاهرة رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ وقرار حي شرق مدينة نصر برفض منحه ترخيص محلات تجارية في الدور الأرضي والدورين الأول والثاني فوق الأرضي في العقار وما يترتب عليهما من آثار أهمها حصله على ترخيص محلات تجارية في العقار المشار إليه والسير في إجراءا هذه التراخيص وتتويجها بمنحه التراخيص المطلوبة على سند من القول بأنه يمتلك القطعة رقم ٢٤ بلوك ١٢٢ المنطقة السادسة، وقد صدر لها ترخيص بناء رقم ٩٤ لسنة ١٩٩٨ وبتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١ تقدم إلى إدارة المحلات بحى شرق مدينة نصر قيد برقم ١٠٤٥ للحصول على ترخيص محلات تجارية في الدور الأرضي والأول والثاني فوق الأرضي والسير في إجراءات هذه التراخيص وعدد تسليم الطلب أخبره الموظف المختص أن قرار محافظ القاهرة رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ يمنع تحويل الوحدات السكنية إلى أنشطة تجارية وإدارية، وأن الحى ملتزم بهذا القرار ولا يستطيع الموافقة على طلبه وامتنع عن إعطائه ردا كتابيا يفيد ذلك، وعندما أيقن أن الحى لن يجيبه لطلبه استنادا إلى القرار المذكور، فقد أقام دعواه ناعيا على القرار المطعون فيه مخالفته أحكام القانون للأسباب الآتية :
أن القرار لم يبين الأسباب والدوافع التي دعت إليه وأن الأزمة الناتجة عن الزلزال الذي وقع عام ١٩٩٢ قد زالت بعد توافر الوحدات السكنية وصدور القانون الذي آثار حرية العلاقة بين المالك والمستأجر، ون محافظ القاهرة قد صرح بأن هذا القرار ينطبق على الوحدات المشغولة وعقار المدعى حديث البناء.
أن هذا القرار جعل الحظر مطلقا شاملا جميع أحياء محافظة القاهرة، وهذا يخالف أحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال التجارية والصناعية.
أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه البناء ولائحته التنفيذية قد أجاز تغيير الغرض من الاستعمال باعتباره من صور تعديل البناء المسموح بها، وقد خالف القرار رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ هذا القانون بحظره تحويل الغرض من الاستعمال من سكني إلى تجاري.
أن المبادئ العامة للقانون المدني في الملكية تعطى المالك الحق في الاستعمال واستغلال، وهو الحق الذي عطله القرار المطعون فيه خاصة وأن التقرير الهندسي يثبت عدم الحاجة إلى أي تعديلات في الهيكل

الإنشائي للمبنى، وتحدد لنظر الدعوى جلسة ٢٠٠٣/٧/٣، وتداول نظره على الوجه الثابت بمحاضر الجلسات، وبجلسة ٢٠٠٣/١٠/١٤ قدم الحاضر عن المدعى حافظة مستندات، وقدم الحاضر عن الدولة حافظة مستندات ومذكرة دفاع طلب في ختامها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى شكلا لرفعها بع الميعاد واحتياطيا برفض الدعوى بشقيها العاجل والموضوعي مع إلزام المدعى المصروفات.
وبجلسة ٢٠٠٣/١١/١٨ قدم الحاضر عن المدعى مذكرة دفاع طلب في ختامها الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء قرار جهة الإدارة السلبي بالامتناع عن منحه ترخيص محلات تجارية في العقار محل التداعي، وبذات الجلسة قررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة اليوم، وبهذه الجلسة صدر الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه عند النطق به.

المحـــكمـة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع الإيضاحات وبعد المداولة.

من حيث أن المدعى يهدف من دعواه إلي الحكم بوقف تنفيذ وإلغاء القرار السلبي بالامتناع عن منحه ترخيص محلات تجارية في العقار محل التداعي وبصفة تبعية وقف تنفيذ وإلغاء القرار رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ الصادر من محافظ القاهرة بحظر تحويل الوحدات السكنية إلى تجارية وإلزام جهة الإدارة المصروفات.

ومن حيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا، فإن فضلا عن أن القرار السلبي بالامتناع عن صرف الترخيص لا يفيد بموعد الإلغاء، فإن المدعى قد تقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١، وبانتهاء مدة ستين يوما يتحقق القرار الضمني برفض الطلب ويكون مدة إقامة الدعوى خلال الستين يوما التالية، فتكون الدعوى الماثلة وقد أقيمت بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٣ تكون مقامة في الميعاد القانوني، ومن ناحية أخرى فإن القرار رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ هو قرار تنظيمي يجوز إثارة عدم مشروعيته عند تطبيقه في الحالة الفردية المعروضة ولو بعد انتهاء ميعاد الطعن فيه، وفي حالة ثبوت عدم مشروعيته يحق للمحكمة القضاء بعدم مشروعية القرار الفردي الذي صدر استنادا إليه دون أن تقوم بإلغاء هذا القرار التنظيمي، ولما كانت الغاية التي يستهدفها المدعى هي تقرير عدم مشروعية هذا القرار الذي كان سببا في حرمانه من الحصول على الترخيص أي عدم ترتيب آثاره في حقه فإن ذلك لا يتقيد بموعد دعوى الإلغاء ويكون الدفع الجدي من جهة الإدارة في هذا الخصوص في غير محله ويتعين رفضه.

ومن حيث أن الدعوى قد استوفت أوضاعها الشكلية، فتكون مقبولة شكلا.

ومن حيث أنه يشترط لوقف تنفيذ القرار الإداري توافر ركن هما ركن الجدية بأن يكون الطعن قائما على أسباب جدية مما يرجح معه إلغاء القرار المطعون فيه، وركن الاستعجال بأن يكون من شأن تنفيذ القرار المطعون فيه وقوع نتائج يتعذر تداركها.

ومن حيث أنه عن ركن الجدية فإن المادة الأولى من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال الصناعية والتجارية تنص على أنه " تسري أحكام هذا القانون على المحال المنصوص عليها في الجدول الملحق بهذا القانون، ولوزير الشئون البلدية والقروية بقرار منه أن يعدل في ذلك الجدول بالإضافة أو الحذف و النقل من أحد قسمه إلى الآخر، كما له بقرار يصدر منه أن يعين الأحياء أو المناطق التي يحظ فيها إقامة هذه المحال أو نوع منها "، وتنص المادة الثانية منه على أنه " لا يجوز إقامة أي محل مما تسري عليه أحكام هذا القانون و إدارته إلا بترخيص بذلك "، وحددت المواد من الثالثة حتى السابعة شروط الحصول على الترخيص بادئة بتقديم الطلب في السير في إجراءاته وإعلان الاشتراطات التي يتعين توافرها، وفي حالة استيفاء تلك الشروط يصدر الترخيص، ومن ثم فإن امتناع جهة الإدارة عن السير في إجراءات الترخيص بعد تقديم الطلب وفحصه دون مبرر مشروع يتحقق به قرار سلبي مخالف لأحكام القانون.

لما كان ذلك، وكان البادئ من ظاهر الأوراق أن المدعى قد تقدم بطلب الحصول على ترخيص محال تجارية في العقار محل التداعي إلا أن جهة الإدارة قد امتنعت عن السير في إجراءات منحه الترخيص استنادا إلى قرار محافظ القاهرة رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ الذي حظر تحويل الوحدات السكنية إلى تجارية، وأن الاشتراطات البنائية للوحدات السكنية تختلف عن الوحدات التجارية، لأن قضاء هذه المحكمة قد استقر على عدم مشروعية القرار رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢، لأنه تضمن حظرا مطلقا لتحويل الوحدات السكنية إلى تجارية دون تحديد مناطق معينة أو مدة زمنية حدده وهو ما يعني المصادرة المطلقة لحق كفله القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء الذي أجاز تغييرات في المبنى (المادة ١١ منه) ولائحته التنفيذية التي اعتبرت تغيير الغرض من الاستعمال نوعا من أنواع التعديل التي يمكن إجراؤها في البناء، أما القول باختلاف الاشتراطات البنائية للوحدات السكنية عن الوحدات التجارية، فإن هذا تكون مواجهته من خلال إجراءات فحص الطلب ومعاينة موقع العمل وفقا للمادتين الثالثة والرابعة من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ سالف الذكر والتحقق من صلاحية الموقع للنشاط المطلوب الترخيص بمزاولته وإخطار الطالب بما يجب عليه إدخاله من تعديلات في المبنى إن كان لذلك وجه وشروط إجراء هذه التعديلات والاشتراطات الأخرى العامة والخاصة الواجب توافرها وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه، فإذا تم استيفاء جميع هذه الاشتراطات على النحو الذي يوجبه القانون تعيين استكمال الإجراءات، أما وأن جهة الإدارة قد قيدت نفسها بقرار محافظ القاهرة رقم ٧٢٤ لسنة ١٩٩٢ الذي حظر إجراء أي تحويل للوحدات السكنية إلى تجارية وتمنعت عن التحقق من صلاحية الموقع وما إذا كان يلزم إدخال تعديلات عليه وهى تملك هذه الصلاحية، أما وقد انهار السند القانوني الذي استندت إليه لما سلف بيانه من عدم مشروعية القرار المذكور، فإن القرار المطعون فيه بالامتناع عن السير في إجراءات التراخيص المطلوبة يكون فاقدا المشروعية مرجح الإلغاء ويتحقق بذلك ركن الجدية.

ومن حيث أن تنفيذ القرار المطعون فيه من شأنه حرمان المدعى من الحصول على الترخيص ومباشرة نشاطه وتوفر حاجاته المعيشية وهى نتائج يتعذر تداركها يتحقق بها ركن الاستعجال إلى جانب ركن الجدية وهو ما يتعين معه وقف تنفيذ القرار المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار أهمها التزام الجهة الإدارية بالسير في إجراءات إصدار التراخيص المطلوبة واستيفاء الاشتراطات المطلوبة لذلك.

ومن حيث أن من خسر الدعوى يلتزم بالمصروفات طبقا للمادة ١٨٤ مرافعات.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الدعوى شكلا وبوقف تنفيذ القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار وألزمت الجهة الإدارية مصروفاته وأمرت بإحالة الدعوى إلى هيئة مفوضي الدولة لتحضيرها وإعداد تقرير بالرأي القانوني في طلب الإلغاء. (الدعوى رقم ٢١٨٩٩ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٠٠٤/١/٢٧)

بطلان أي تصرف من شأنه تغيير المكان لغير الغرض المخصص له:

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي:

أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.
أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.
تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.
ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أي من الشروط السابقة.

إجراءات تنفيذ الأعمال المرخص بها

تنص المادة (٥٣) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يجب علي المالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بعزمه علي تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين علي الأقل، ويترتب علي عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.
ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني بالإشراف علي تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف علي تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعا لنوعية الأعمال المرخص لها.
وفي حالة عزم المهندس المشرف علي التنفيذ التخلي عن التزامه بالإشراف فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر علي الأقل، ويوضح في الإخطار أسباب التخلي، وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي في ذات التخصص بالإشراف علي التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلي مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.
وعلي المشرف علي التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، علي أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات.
وفي حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد علي تسعين يوما يتعين علي المرخص له أن يخطر له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
وذلك كله طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

وقد حددت الفقرة الأولى من المادة ٥٣ من قانون المباني الجديد الطريقة التي يخطر بها المالك أو من يمثله قانونا الجهة الإدارية وهو خطاب موصى عليه بعلم الوصول الأمر الذي لا يجوز معه أي وسيلة أخرى بخطاب مسجل أو خطاب عادي عن طريق البريد.

ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ولم يضع المشرع جزاءا جنائيا على مخالفة هذه الفقرة والواقع العملي قد أثبت بأن المالك أو من يمثله قانونا في أغلب الأحيان لم يلجأ إلى إخطار الجهة الإدارية عند تنفيذه الأعمال المرخص بها.

يجب إشراف مهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها:

- المقصود بلقب مهندس :

المهندس المعماري هو الشخص المتميز بقدرته على أعمال التخطيط والتصميم المعماري، والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وله إلمام بفن وعلوم البناء، ويتمتع بالحماية القانونية التي تتطلبها مهنته، فضلا عن توافر الشروط التي يستلزمها قانون المباني فيه.

أما المهندس المدني الإنشائي فهو الشخص المتميز بقدرته على التخطيط والتصميم الإنشائي والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وعمل الأبحاث الفنية لمعرفة حالة التربة، أو المياه الجوفية، وتحديد نوع الأرض من أجل البناء عليها، فضلا عن أن يكون ملما إلماما تاما بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها، ون يسهم قدر المستطاع وما تمليه عليه واجبات المهنة في التعمير والتشييد في نطاق التخطيط العام، بالإضافة إلى توافر باقي الشروط فيه.

أما المهندس الاستشاري فهو من زاول مهنة الهندسة كمهندس لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل، بإحدى المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة، أو الهيئات الحكومية، أو شركات القطاع العام أو الخاص في المشاريع الهندسية الكبرى، أو بإحدى كليات الهندسة، وحاصل على درجة أستاذ مساعد، وأن يكون مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين.

وقد صرحت المادة ٥٣ من القانون الجديد على إلزام المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ أعمال المرخص بها ويكون مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف الدائم على تنفيذ هذه الأعمال.

وقد أوجبت المادة ١٣٠ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد على أن يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:

صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.

الحالات التي يلزم بها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي :

يمكن الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي تخصص ميكانيكا أو كهرباء إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية، تتعلق بالتكييف المركزي، أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية، أو نظم إطفاء الحريق، أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات، على أن تخطر جهة الإدارة المختصة بتعهد المهندس الكهربائي أو الميكانيكي بالإشراف على التنفيذ بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ:

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي:

الالتزام بتأمين المباني المجاورة بما في ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ.

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة.

إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.

إتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ.

إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقاً بها التقرير النهائي.

في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التي تمت تحت إشرافه.

حالة تخلي المهندس عن الإشراف على التنفيذ :

يجب أن يتم تنفيذ البناء والأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها بأن تكون مطابقة للمواصفات المصرية المقررة، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفي في شأنها بإثبات الجهة الإدارية المذكورة على أصول الرسومات المعتمدة صورها، ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها عليها.

ويحق للمرخص له بصفة عامة أن يعهد إلى مهندس نقابي متخصص آخر معماري أو مدني بالإشراف على التنفيذ، على أن يخطر جهة الإدارة بذلك، كما يلتزم المهندس الذي تخلى عن الإشراف على التنفيذ بإخطار المرخص له وجهة الإدارة كتابة بتخليه قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل موضحا فيه أسباب التخلي.

ومن حق جهة الإدارة وقف الأعمال تماما وعدم استئنافها إلا بعد تعيين المهندس المشرف الجديد، إذا ما انقضت المدة دون أن يعهد المرخص له بالإشراف إلى مهندس آخر.

والحكمة في ذلك ترجع إلى عدم استمرار أعمال البناء أو غيرها من الأعمال المرخص بها بدون أية رقابة من المختصين أو إشراف هندسي على التنفيذ.

يجب على المهندس المشرف إخطار جهة الإدارة بأي مخالفة :

يلتزم طالبو البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، ويصدر وزير الإسكان بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قرارا ببيان الحالات التي يكون الإشراف على التنفيذ لأكثر من مهندس نقابي من ذوي التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها وعلى الطالب قبل البدء في التنفيذ أن يقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذي اختاره يلتزم بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وعلى المهندس في حالة تحلله لأي سبب من الإشراف أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وفي هذه الحالة توقف الأعمال، وعلى الطالب إذا أراد الاستمرار في التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار إليه، وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها.

ويلتزم المقاول بما يأتي:

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.

عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.

تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

ويتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

ويلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول بإتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للحفاظ على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ويتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

وعلى كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ويلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

وفي حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

يجب وضع اللافتة في مكان ظاهر من موقع البناء عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

ويتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي

تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

وفي حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ للقانون الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ شكل لافتة الأعمال المرخص بها:

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع	قرية/مدينة	محافظة	
اسم المالك			
رقم الترخيص	تاريخ الترخيص / /	نوع الترخيص	
الأعمال المرخص بها			
المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:			
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
اسم المقاول	العنوان		
اسم شركة التأمين	العنوان		

مسئولية المالك والمقاول والمهندس عن إقامة هذه اللافتة وبقائها :

المالك والمقاول يكون مسئولا عن إقامة اللافتة وبقائها في مكانها واضحة البيانات في مكان ظاهر وذلك لحين الانتهاء من البناء.

كما ألزمت أيضا المادة ١٣٣ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المهندس المشرف في وضع هذه اللافتة طوال فترة التنفيذ.

يجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة:

والإعلان هنا يكون بأي وسيلة كانت المهم أن يؤدي الغرض منه وهو علم الكافة بجميع بيانات العقار. والشارع استهدف من إدراج هذه البيانات بتلك اللافتة على راغبي الاستئجار أو الشراء لوحدات العقار الجاري إنشاؤها الدفع الضرر من انتفاء العلم وتضارب المعلومات عن بيانات هذا العقار وبذلك يتوافر على هؤلاء بما إذا كان هذا البناء مرخصا بإنشائه أو تعليته أو استكماله ونوع المبنى ومستوى البناء وعدد الطوابق المرخص بإقامتها ووحداته السكنية المخصص منها للتأجير أو التمليك واسم المالك وعنوانه واسم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول القائم بالتنفيذ واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها وكل ذلك يؤدي إلى استظهار حقيقة العقار الجاري إنشاؤه وبالتالي تضحى التعاقدات على وحداته من المستأجرين أو المشتركين غير مشوبة بأية شائبة بما يحول دون إثارة المنازعات كتلك المكدس منها الآن في المحاكم. (رفعت عكاشة - المرجع السابق)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج معين يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية:

تنص المادة ٦٧ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون علي نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن لهذه البيانات."

ومن التزامات المرخص له هو تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرافق للقانون، ويلاحظ أن المشرع كان ينص على إبراز كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية عند قيام المالك بالإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه (المادة ٤/١٢ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦، مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠)، ثم رأى المشرع أن هذه البيانات على قدر أكبر من الأهمية في دنيا الناس، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانوني، فعاد إلى النص عليها في المادة ٦٧ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، حيث أوجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المباني على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

وقد حددت المادة (١٣٠ ثالثاً) على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.

إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.
عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.
الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

خـــط التنظـيـم

تنص المادة ١١٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"مع عدم الإخلال بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، علي أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، ويستثني من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.
وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا."
والمقصــود بخــط التنظيــم :
هو الخط المعتمد الذي يوضع بمقتضى رسم التنظيم لتعيين حد الطريق، ويلتزم طالبو البناء باتباعه، وقد يكون منطبقا على حد الملك أو داخلا أو خارجا عنه. (علام - المرجع السابق)
اعتماد خطوط التنظيم من اختصاص الهيئة العامة للتخطيط العمراني أو من يتم تفويضه:
يتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:
اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها – إن وجدت – والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات ما يلي:
الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحي وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.
الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.

ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.
حالات المباني.
ارتفاع المباني.
الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
الكثافة البنائية.
ما يتعلق بالموضوعات التالية:
الأسعار التقديرية للأراضي.
مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.
شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.
شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها.
حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.
المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.
مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.
عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.
تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.
مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.
يجب اعتماد خطوط التنظيم بقرار من المحافظ في القانون القديم:
طبقاً للفقرة الأولى من المادة يجب أن يصدر اعتماد خطوط التنظيم للشوارع من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص.
وبالتالي يجب أن يكون حد التنظيم هذا في حدود اختصاص المحافظ فإذا كان هذا الحد واقعا في اختصاص محافظة أخرى فيعد تصديقه واعتماده منعدما.
ويجب أن يبين في الترخيص الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء وعرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أي قانون آخر (م ٤/٢٣ من اللائحة).
وقرار الوحدة الحلية بتحديد خط التنظيم مجرد توصية لا ترقى للقرار الإداري النهائي ومن ثم لا يقبل طلب إلغائها.

وعلى ذلك يجب اعتماد خط التنظيم من المحافظ المختص بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة وإذا تخلف موافقة الوحدة المحلية فيعد هذا القرار منعدما لانتفاء ركن جوهري هام.
وقد قضت الإدارية بأن : "ومن حيث أن المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن ط يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص".
وتنص المادة الثامنة من مواد إصدار قانون نظام الحكم المحلي على أن يستبدل بعبارتي (المجلس المحلي) و (المجالس المحلية) أينما وردتا في القوانين واللوائح عبارتا (المجلس الشعبي المحلي) و (المجالس الشعبية المحلية) فإن الاختصاص بتعديل خطوط التنظيم يكون مرده لقرار يصدر في هذا الشأن من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي لمحفظة الإسكندرية، فإذا كان ذلك وكانت الأوراق خلوا مما يفيد موافقة المجلس الشعبي المحلي لمحافظة الإسكندرية على تعديل خطوط التنظيم المعتمدة فإن القرار الصادر من المحافظ بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ يكون قد تخلف في شأنه ركن جوهري لا قيام بدونه وهو موافقة المجلس الشعبي المحلي لمحافظة الإسكندرية فإنه يكون معيبا بعيب جسيم ينحدر به إلى درجة الانعدام، وإذ ذهبت الأحكام المطعون فيها غير هذا المذهب فيتعين إلغاؤها والحكم بإلغاء القرار الصادر من محافظ الإسكندرية بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بتعديل خطوط التنظيم بشارع ابن سعد مع إلزام الجهة الإدارية بالمصروفات ". (الطعن رقم ١٨٢٢، ١٨٢٤، ١٨٢٥، ١٨٢٦، ١٨٢٧ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٣١)
والمتبع أن تقوم الإدارات الهندسية بالوحدات المحلية بوضع خطوط التنظيم عن طريق إعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدينة أو الشوارع مستقلة مبينا عليها الأراضي والمباني المملوكة ملكية خاصة والأراضي والمباني المملوكة ملكية عامة وحدود كل منها والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة في الطبيعة، وتعد الخريطة بمقياس رقم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ وإذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحي للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه، ويراعى في خطوط التنظيم الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة، ثم تعرض خطوط التنظيم على الوحدة المحلية للموافقة عليها ثم تعرض على المحافظ لإصدار قرار باعتمادها. (انظر العطار ص٢٩ وما بعدها - عزمي البكري - المرجع السابق)
لا يجوز إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم:
حظرت الفقرة الأولى من المادة ١١٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم وذلك من وقت اعتماد المخططات التفصيلية.
واستثنت هذه الفقرة أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.
وقد نص المشرع على إلزام الإدارة بتعويض أولي الشأن تعويضا عادلا في حالة الحظر من البناء أو التعلية، وقد قضت محكمة النقض بأن :
إذا كان الطاعن قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظ القاهرة وآخرين - بالتعويض تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما بسب

وجود مشروع لتوسيع الشارع، ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ وتقابلها المادة ١٢ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن ط يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص، ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا أما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها "، مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على إلزام الإدارة بتعويض أولي الشأن تعويضا عادلا في حالة الحظر من البناء أو التعلية.
لما كان ذلك فنه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهما من إجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما وذلك إذا تحقق موجبه لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ إلى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده إلى الأساس القانوني السليم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلي على العقارين المملوكين للطاعنين، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٤٣ق مدني جلسة١٩٧٧/٤/١٢)
وإذا كانت هذه المادة قد وضعت قيوداً على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار باعتماد خط التنظيم إلا أنها لم ترتب انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة، وقد قضت محكمة النقض بأن :
"وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار باعتماد خط التنظيم إلا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة ولم تخول المحافظ سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها والاستيلاء على أنقاضها، طالما أن مباني تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار اعتماد خطوط التنظيم.
وإذ كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتى الاستئنافين ومذكرة دفاعه إلى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ بل أقيمت ساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم هو ما كان عليها من مبان، فإن استيلاءه على تلك الأرض جبرا عن المطعون عليهم دون اتباعه الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها إلى الطاعن بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ويكون لهم الحق في المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه." (الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٤٤ق مدني جلسة ١٩٧٩/١/٤)
وحظر إجراء أعمال البناء أو التعلية كما يسري على المالك يسري أيضاً على صاحب حق الانتفاع. (انظر الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٥/٣/٩)

ويجب على المحكمة أن تراعى في قيمة التعويض المقضي به مدى الضرر الذي لحق بصاحب البناء من جراء منعه بأعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة ولا يدخل في هذا التعويض قيمة العقار أو منفعته، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"من حيث إن هذا النعي مردود بأن الحكم المطعون فيه على ما يبين من أسبابه التي سبقت الإشارة إليها عند الرد على السبب السابق - بعد أن قرر بوجود عيب خفي بالعقار المبيع استخلص أن هذا العيب ينقص من قيمته ونفعه للأسباب السائغة التي أوردها ثم عاد وقرر أنه " لا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ من تعويض الملاك عن ذلك تعويضا عادلا لأن هذا التعويض لا يشمل قيمة العقار المبيع و منفعته لأنه مقابل المنع من إجراء البناء "، وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه لا مخالفة فيه للقانون - ذلك أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ المضافة إلى الدكريتو الصادر في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ نصت على ما يأتي : " ويحظر من وقت صدور القرار باعتماد الرسم إجراء أي أعمال البناء على العقارات المبينة به على أن يعوض ملاكها تعويضا عادلا " - كما جاء بالمذكرة التفسيرية لهذا القانون ما يأتي : " لذلك فقد أعدت الوزارة مشروع قانون.... ضمنته حكما يقضي بمنح ملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم الذين يمنعون من إقامة أي عمل من أعمال البناء على العقارات اللازم نزع ملكيتها تعويضا عادلا "، ويبين من ذلك أن (التعويض العادل) الذي أشارت إليه المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ هو مقابل منع ملاك العقارات الواقعة في خط التنظيم من البناء ولم يتحدث هذا القانون ولا دكريتو ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أي تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات. (الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ق مدني جلسة ١٩٦٢/٦/١٤)، وبأنه " إن القرارات التي تصدر باعتماد خطوط التنظيم بالتطبيق لأحكام قوانين تنظيم المباني وإذ كانت تضع قيودا على الملكية الخاصة، إذ يخطر على أصحاب الشأن - من وقت صدورها - إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن تلك الخطوط مقابل منحهم تعويضا عادلا عما قد يصيبهم من ضرر من جراء هذا الحظر، إلا أنها قرارات منبتة الصلة بقوانين نزع الملكية، ومن ثم فإن التحدي بنص المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن الملكية للمنفعة العامة - المقابلة للمادة العاشرة من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ - فيما جرى به من أن " إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري - بنزع الملكية - طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها " - محله أن تكون جهة الإدارة قد نزعت ملكية العقار، وذلك لأن صدور قرار باعتماد خط التنظيم لا يترتب عليه بمجرده خروج الأجزاء الداخلة فيه عن ملك صاحبها، وإنما يظل مالكا لها إلى أن تنزع ملكيتها بطريق مباشر - باتخاذ إجراءات نزع الملكية - أو بطريق غير مباشر للاستيلاء الفعلي عليها دون اتخاذ هذه الإجراءات " (الطعن رقم ٤٨٨٩ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١)

وعلى ذلك يترتب على تعديل خطوط التنظيم جواز سحب رخصة البناء التي تتعارض مع الخط المعدل ولم يرتب القانون هذا الأثر بوقف رخصة البناء أو سحبها على صدور قرار بإعادة تخطيط منطقة ما، وقد قضت المحكمة الإدارية بأن :

"من حيث أن الثابت من الأوراق - وهو ما لا خلاف حوله - صدور قرار محافظ سوهاج رقم ٥٣٦ لسنة ١٩٧٢، بإعادة تخطيط المنطقة التي يقع فيها العقار محل النزاع، ولم يصدر قرار بتعديل خط التنظيم بالشارع الذي يقع فيه هذا العقار.

والثابت كذلك أن المادة (٩) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ رتبت على تعديل خطوط التنظيم جواز سحب رخصة البناء التي تتعارض مع الخط المعدل، لم يرتب القانون هذا الأثر بوقف رخص البناء أو سحبها على صدور قرار بإعادة تخطيط منطقة ما، وهذا الأثر لا يجوز تقريره إلا بقانون، وبذلك فإن مجرد صدور قرار بإعادة تخطيط المنطقة دون تعديل لخطط التنظيم لا يترتب عليه سحب الرخص طبقا للمادة (٩) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه، وبذلك يكون ما قام عليه الطعن من ترتيب هذا الأثر على مجرد إعادة تخطيط المنطقة دون صدور قرار بتعديل خطوط التنظيم غير موافق لحكم القانون، أما القول بأن التراخيص يجوز بصفة عامة سحبها أو تعديلها أو إلغاؤها فهذا القول قد يصدق على مدلول الترخيص باستعمال المال العام أو ممارسة نشاط معين مثلا إذا لم تكن ثمة تنظيمات قانونية خاصة تعالج أوضاعها وليس بحال الإذن في القيان بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية لا يجوز القيان بها إلا بعد الإذن بها طبقا لنظام قانوني معين ينفرد وحده بتحديد متى يجوز السحب أو الإلغاء قبل القيام بالعمل محل الإذن والذي يسمى بالرخصة، إذ متى تم العمل المرخص به لم يرد عليه سحب أو إلغاء، وإنما يمكن أن يتم الأثر المترتب على ذلك استنادا إلى أنظمة قانونية أخرى، كما هو الحال في الأثر المترتب على تعديل خطوط التنظيم طبقا للمادة (٩) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه، فإذا كان العمل لم يتم جاز السحب أو الإلغاء أما إذا كان العمل قد تم فلا يجوز ذلك، وإنما تقع قيود من القانون على المبنى المتعارض مع الخطوط المعدلة ، وبذلك فقد قام الطعن على استعمال تصوير الترخيص دالا على الرخصة، وهما مجالات مختلفات لكل منهما الأحكام الخاصة به، وما استقر عليه قضاء هذه المحكمة خاص بنوع واحد منهما هو الترخيص المتعلق بالانتفاع بالمال العام أو ممارسة نشاط معين دون الرخصة في القيام بعمل يترتب عليه إنشاء معين كما هو الحال في محل الطعن." (الطعن رقم ٢٧٢ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٧/٢/١٤)

وقد قضت أيضاً المحكمة الإدارية العليا بأن : "المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني تقضي بأنه " إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلي المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له في القيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا "، ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الإدارية المختصة سلطة تقديرية في سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له في القيان بأعمال البناء أو لم يشرع وذلك مقابل تعويض

عادل، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما نشطت في سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها في هذا الشأن تتوفر فيه مقومات القرار الإداري باعتباره إفصاحا عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاء بالتعويض العادل عن الأضرار التي لحقت به بسبب هذا القرار إذا هي امتنعت عن تنفيذ حكم القانون في هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانوني ابتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة."

لا تعارض بين الحظر المنصوص عليه بالمادة ١١٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠، وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

"ومن حيث أنه متى صدر القرار باعتماد خط التنظيم من جهة الاختصاص بذلك قانونا، فإن هذا القرار يبقى منتجا لآثاره القانونية بالنسبة للقيود المفروضة على حق ملاك الأجزاء البارزة من خط التنظيم، حتى يتم نزع ملكية هذه الأجزاء بقرار يصدر في هذا الشأن أو يتم نقل ملكيتها بالاتفاق مع ذوي الشأن تنفيذا للقرار باعتماد خطوط التنظيم، على النحو الذي ينظمه قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، على أن يعوض أصحاب الشأن عما يصيبهم من أضرار نتيجة صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم تعويضا عادلا عن القيود المفروضة على ملكيتهم على ما ورد بعجز الفقرة الثانية من المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ويأخذ حكمه قياما وسقوط على النحو المشار إليه بالمادة ١٠ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بحيث يسقط مفعول القرار باعتماد خط التنظيم إذا لم تودع النماذج التي يوقعها أصحاب الحقوق أو القرار الوزاري بنزع الملكية بمكتب الشهر العقاري خلال سنتين من تاريخ نشر القرار باعتماد خط التنظيم، ذلك أن التنظيم الخاص بأحكام القرارات الصادرة باعتماد خطوط التنظيم على النحو الوارد بتشريعات تنظيم المباني يخلو من ترتيب الأثر المقرر لسقوط القرار بما ورد بها من أحكام، كما يتعين أن يكون فهم الإحالة الواردة بهذه التشريعات (المواد ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) على النحو الذي يتفق وقصد المشرع من إيرادها، فإذا كانت الفقرة الثانية من المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (مردود ذات الحكم الذي ورد بالمواد المقابلة له في القوانين السابقة) تجري عبارتها بأنه " ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكي العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء...."، فإن هذه الإحالة تقتصر على وجوب الالتزام بنقل ملكية الأجزاء البارزة عن خطوط بالطريق ومقابل التعويض على النحو المبين بقانون نزع الملكية، كل ذلك حسب مراحل تنفيذ مشروع التخطيط وفي حدود الاعتمادات التي تتقرر لهذا الشأن، ومما يؤكد هذا الفهم أن التخطيط العمراني يفترض، بحسب طبيعة الأشياء، نظرة مستقبلية تستشرف آفاق التطور العمراني والاقتصادي والاجتماعي، مما يتأبى معه إلزام الإدارة، بغير سند من نص صريح بالقانون، بأن تبادر إلى نقل ملكية الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة جميعها، خلال سنتين من تاريخ اعتماد خطوط التنظيم، ولا يكون ثمة تثريب على فرض قيود على حق ملكية أصحاب العقارات البارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة طالما احتفظ

لهم القانون بالحق في التعويض العادل عما قد يصيبهم من أضرار، وبذلك يتحقق وجه التوازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة بما يتفق وأحكام المادتين ٣٢، ٣٤ من الدستور، وبالترتيب على ما تقدم فإن القرار الصادر باعتماد خطوط التنظيم يستمر قائما منتجا لآثاره القانونية على النحو المحدد بالقانون حتى يتم تنفيذ هذه الخطوط، على النحو الذي سبقت الإشارة إليه أو أن يلغى أو يعدل بالأداة القانونية الصادرة من جهة الاختصاص على النحو المقرر قانونا، فإذا كانت المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن يصدر اعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص، فإنه وطبقا للأصول العامة المقررة في شأن القرار المقابل actecontraie، فإن تعديل أو إلغاء القرار الصادر باعتماد خطو التنظيم يكون بالأداة، ومن الجهة المختصة باعتماد هذه الخطط، وقد نص القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي في المادة الثامنة من مواد الإصدار على أن يستبدل بعبارتي (المجلس المحلي) و (المجالس المحلية) أينما وردتا في القوانين واللوائح عبارتا (المجلس الشعبي الملي) و (المجالس الشعبية المحلية)، فإن الاختصاص المقرر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع على النحو الوارد بالمادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه يكون منوطا بقرار يصدر من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي، ويكون إلغاء أو تعديل ما سبق أن تقرر من خطوط التنظيم إلى ذات الجهة المختصة باعتماد هذه الخطوط على النحو المنصوص عليه بالمادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بعد تعديليها طبقا للنص الآمر الوارد بالمادة الثامنة من مواد إصدار قانون نظام الحكم المحلي. (الطعنان رقما ٣٠٣١ لسنة ٢٩ق، ١٨٠٠ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٣١)

شروط عمل بروز في واجهات المباني:

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متر .

كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .
ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية .(هذه الفقرة معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.
لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.
ما يشترط في حالات التعلية:
يشترط في حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.
لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى ارتفاع مرافق الخدمات العامة:
لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.
اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية:مع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:
عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أياً كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أياً كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.

الحد الأقصى للارتفاعات:

وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المتعمدة من المجلس والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

وقد نصت المادة ١١٥ من قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ على أن :

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية/تعديل أو كليهما طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

- المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة .

- تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما أو مكتب هندسي إنشائي تكون خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاما على أن يشمل التقرير معاينة وفحص ودراسة المبنى وإثبات أن الهيكيل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها .

وقد كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون السابق تنص على أنه " لا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

وقد حددت هذه الفقرة الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء إلا أنها استثنت مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته عن الحد الأقصى وذلك تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ويحدد هذه المناطق رئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن : "من حيث إن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون لأنه جاء غير سديد، فإنه لما كان الثابت من الأوراق أن عرض الشارع الواقع به المنزل محل المخالفة هو ثمانية أمتار، ولما كان أقصى ارتفاع مسموح به في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء هو مرة وربع عرض الشارع، وكان المبنى محل المخالفة قد ارتفاع إلى إحدى عشر مترا، فإن الطاعن بذلك يكون قد تجاوز الارتفاع المسموح به بمقدار متر، فضلا عن أقواله بشأن تقرير مقدم من خبير في الجنحتين رقمى ٦٤٢٤ لسنة ١٩٩٠، ١٧٣٦٥ لسنة ١٩٩٥ جاءت مرسلة من غير سند يؤيدها فإن لم تأخذ المحكمة بتقريره في هذا الشأن وطرحته فلا تثريب عليها في ذلك باعتبارها الخبير الأعلى.

ومتى ثبت للمحكمة مخالفة الطاعن للقانون المشار إليه فإن ما ذهب إليه الطاعن في طعنه الماثل يغدو حريا بالالتفات عنه.

ومن حيث إن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد عدل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ حيث نص في المادة الثانية منه على أن " تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة أخيرة للمادة ١٣ وهى " ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا..."
كما نصت المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ سنة ١٩٩٦ على أن " ١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين ويشترط ألا يزيد الارتفاع عن ٣٦ مترا.... ".
ومن حيث إنه لما كان النص اللاحق يلغى النص السابق إذا تعارض معه (نقض ١٩٨٣/١/١١ مجموعة السنة ٣٤ ص١٦٦)، ولما كان قيد الارتفاع المسموح به قد عدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ من مرة وربع عرض الشارع إلى مرة ونص.
وحيث إنه ولئن كان القرار المطعون فيه قد صدر بتاريخ ١٩٩٢/١٢/١٥ في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديله فإنه يكون قد صدر صحيحا في ظل أحكام القواعد القانونية السارية وقت صدوره إلا أنه في ظل التعديل اللاحق الذي أجرى بموجب القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فإن هذا القرار يكون قد أضحى مخالفا لأحكام القانون، ولما كانت الدعوى المطعون في حكمها لم يصدر فيها حكم بات فضلا عما تكشف عنه الأوراق من أن القرار المطعون فيه لم يتم تنفيذه، وأننا أمام حالة واقعية. الأمر الذي يتعين معه عدم الاعتداد بقرار الإزالة الطعين.
ولا ينال مما سبق القول بأن من مقتضى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على الحالة المعروضة أن يكون له أثر رجعي على الوقائع التي تمت قبل صدوره لأن ذلك مردود عليه بما تقرره أحكام الدستور من حماية للملكيات الخاصة للمواطنين، ووفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية التي تعد بحكم المادة (٥) من الدستور مصدرا رئيسيا للتشريع حال دفع الضرر مقدم على جلب المنافع وأن الضرورات تبيح المحظورات، وأن الضرورة تقدر بقدرها عد التصرف لرفعها (يراجع في ذلك حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر في الطعنين رقمى ١٨٧٥، ١٩١٤ لسنة ٣٠ق. ع جلسة ١٩٩١/٣/٩)
متى كان ذلك ولما تقدم، فإنه يتعين الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء بإلغاء القرار المطعون فيه رقم ٢٣٦١ لسنة ١٩٩٢ الصادر من محافظ الدقهلية بتاريخ ١٩٩٢/١٢/١٥ وما يترتب على ذلك من آثاره. (الطعن رقم ٥٢٦١ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٣١)
وقد أفتى بأن : "استظهار الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديليها أو إجراء أي تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشأن التنظيم وأجاز المشرع لذوي الشأن طلب الترخيص بالتعلية إذا كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة بشرط أن يكون الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بالأحمال المطلوب الترخيص بها مؤيدا بتقرير فني من مهندس

استشاري مع الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ويحظر إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على تراخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم - لاحظت الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ أجاز للمحافظ المختص أن يطلب من وزير السكان إعفاء بعض المناطق - متى اقتضت ظروفها العمرانية - من بعض اشتراطات البناء الواردة في هذا القانون وتنفيذا لذلك طلب محافظ القاهرة بكتابه رقم ٦٩٨/ب بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٦ من وزير الإسكان تطبيق قاعدة الحجوم التي تجيز في بعض المناطق الارتفاع بالبناء بمقدار ثمانية عشر مثل مساحة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها دون التقيد بشرط الارتفاع وذلك على الأراضي المطلة على كورنيش النيل في المنطقة المحصورة بين شارع ٢٦ يوليو وشارع السبتية وصدر بذلك قرار وزير الإسكان رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ - الحاصل أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية جرى عليهما بعض التعديلات من بينها الحكم الخاص بالارتفاعات القصوى للأبنية فأصبح الارتفاع الكلي للبناء لا يزيد على مرة ونصف عرض الشارع وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٦ مترا بعد أن كن مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ مترا وأصبح الإعفاء من الحد الأقصى للارتفاع أ تقييده من اختصاص رئيس مجلس الوزراء بعد أن كان من اختصاص وزير الإسكان وصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ متضمنا حظر الموافقة على طلب الترخيص في التعلية في مدنية القاهرة الكبرى سواء صراحة أو ضمنا بالنسبة للباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ إلا في الحدود التي كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ - خلصت الجمعية العمومية مما تقدم إلى أنه لما كان ترخيص البناء رقم ٢ لسنة ١٩٨٣ الذي حصلت عليه شركة مركز التجارة العالمي بتاريخ ١٩٨٤/٢/٢ قد صدر في ظل وضع تشريعي خاص طبقت فيه قاعدة الحجوم بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ لذي حدد الحد الأقصى لارتفاع المباني في المنطقة الكائن بها الأرض محل المشروع بمائة وثلاثين مترا بشرط ألا يتجاوز مكعب المباني في مختلف الأدوار محسوبا من سطح الطريق ثمانية عشر مثلا لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها وأشار الترخيص صراحة إلى صدوره بناء على قرار وزير الإسكان المشار إليه وتضمن هذا الترخص التصريح بإقامة عدة مبان مختلفة المساحات والأدوار والأغراض وبدأت الشركة المذكورة في التنفيذ بالفعل - على نحو ما هو ثابت بالأوراق - ومن ثم فإن الترخيص المشار إليه يكون قد اكتسب مركزا قانونيا مقتضاه أن أي تعديل يطرأ عيه يتعين أن يتم في إطار قاعدة الحجوم التي صر بناء عليها هذا الترخيص دون القواعد السارية عند طلب التعديل لأن القواعد والضوابط التي صدر الترخيص في شأنها تعتبر جزءا مكملا له وأساسا يقوم عليه لا ينفصل عنه والقول بغير ذلك من شأنه اختلال النظام القانوني الذي يسري على مشروع بنائي واحد بخضوعه لنظامين قانونيين مختلفين وضع اللاحق منهما قيودا لم تكن قائمة عند سريان الأول وهو الأمر الذي حرص قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ على تجنبه بأن استوجب أن تكون تعلية المباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه في الحدود التي

كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ الأمر الذي من شأنه استمرار خضوع الترخيص المشار إليه للاستثناء المقرر إبان صدوره عند طلب تعديله خاصة وأن القرارات السارية عند طلب التعديل لا تحول دون إجازته على النحو المتقدم كل ذلك شريطة أن يكون الترخيص المشار إليه لم يستنفد ولم يسقط بعدم البدء في التنفيذ خلال المدة المقررة قانونا وبعد تأكد الجهة الإدارية المختصة من المطابقة الإنشائية والفنية ومراجعة الارتفاعات والمكعبات في ضوء قرار وزير الإسكان رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ المشار إليه - مؤدى ذلك - سريان القرارات الوزارية التي صدر في ظلها الترخيص رقم ٢ لسنة ١٩٨٣ على طلب التعديل في الحالة المعروضة وذلك بمراعاة أن الترخيص لا يزال قائما ولم يسقط ولم يستنفد. (فتوى رقم ١٢٥٧ بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٧ ملف رقم ١٨٦/٢/٧ جلسة ١٩٩٧/١٠/٢٢)

يتم توضيح اشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة:

يتم توضيح إشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى، ويشتمل على الأقل على ما يلي:

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.

الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.

الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد:

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.

التفتيش الفني على أعمال البناء

أبقى قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على المادة ١٣ مكرراً في القانون السابق ونص على ذلك صراحة في المادة الثالثة من قانون الإصدار. وقد نصت المادة ١٣ مكرراً على أن :

"ينشأ جهاز يسمى لتفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية."

إنشاء جهازاً فنياً للتفتيش على أعمال البناء :

يختص هذا الجهاز بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو همها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

تنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها :

نصت الفقرة الثانية على أن "يصدر بتنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية، وقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء ونصه كالآتي :

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣
في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤ في ١٩٩٣/١/٢٨)

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

على قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (١) : يختص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (٢) : يباشر الجهاز الاختصاصات المنوطة به قانونا على الوجه الآتي :

القيام بالتفتيش الفني على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديليها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها، وكافة الاشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها في مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق في المباني وتوفير أماكن لإيواء السيارات.

التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المباني والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقا للتراخيص الصادرة

والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، له في سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة في البناء.
التوصية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ ما يراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتي يجري تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقا لما تقضي به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.
إبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لاتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانونا ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسئولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال.
متابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التي صدرها الجهاز بناء على ما تسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التي يجريها في حدود اختصاصاته.
إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص للنظر في اتخاذ ما يراه كل منهم لازما في شأن المخالفات التي تكشف عنها تلك التقارير.
مادة (٣) : يندب العاملون اللازمين لمباشرة الاختصاصات والمهام العهود بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.
مادة (٤) : يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسئولين عنها.
وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقبات في سبيل تنفيذها.
مادة (٥) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٤ رجب سنة ١٤١٣ هـ الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣.
حسني مبارك

صفة الضبطية القضائية للعاملين
بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء
تنص المادة ١١٣ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء صفة مأموري الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.
كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأموري الضبط القضائي وذلك بالنسبة للجرائم التي تقع في دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضي ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.
وعلي الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة علي المرخص إليهم والمشرفين علي التنفيذ إلي ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.
كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأي عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."
وسوف نلقي الضوء على اختصاص مأموري الضبط القضائي بصفة عامة وكذا المحدد نوعياً ومكانياً كما يلي:

اختصاص مأموري الضبط القضائي بصفة عامة :
قسم قانون الإجراءات الجنائية رجال الضبط القضائى – وعلى ما نصت عليه المادة ٢٣ من هذا القانون إلى ثلاث فئات- هي :
(أ) مأموريات الضبط القضائى ذو الاختصاص العام نوعيا ومكانيا :
وتختص هذه الفئة بإجراء الاستدلال في شأن أية جريمة، مهما كان نوعها وأيا كانت طبيعتها، وذلك على مستوى إقليم الجمهورية كله.
وتضم الفئة المذكورة مدير وضباط إدارة مباحث أمن الدولة وفروعها بمديريات الأمن، مديرو الإدارات والأقسام ورؤساء المكاتب والمفتشون والضباط وأمناء الشرطة والكونستبلات والمساعدون وباحثات الشرطة العاملون بمصلحة الأمن العام وفى شعب البحث الجنائى بمديريات الأمن، ضباط مصلحة السجون، مديرو وضباط الإدارة العامة لشرطة السكة الحديد والنقل والمواصلات، قائد وضباط أساس هجانة الشرطة، ومفتشو وزارة السياحة.

(ب) مأمورو الضبط القضائى ذو الاختصاص العام نوعيا والمحدد مكانيا :
وتختص هذه الفئة بإجراء الاستدلال فى شأن أية جريمة تقع فقط فى دوائر اختصاص أعضائها المكانى.
وتضم الفئة المذكورة أعضاء النيابة العامة ومعاونوها، ضباط الشرطة وأمناؤها، الكونستبلات والمساعدون، رؤساء نقط الشرطة، العمد ومشايخ الخفراء، نظار ووكلاء محطات السكك الحديدية الحكومية، ثم مديرو الأمن بالمحافظات ومفتشو مصلحة التفتيش العام بوزارة الداخلية إذا أرادوا الأعمال التي يقوم بها مأمورو الضبط القضائى فى دوائر اختصاصاتهم.
(ج) مأمورو الضبط القضائى ذو الاختصاص المحدد نوعيا ومكانيا :
وينحصر اختصاص أعضاء هذه الفئة فى ضبط جرائم محددة على سبيل الحصر، وداخل نطاق إقليمي محدد كذلك.
ومن أمثلة هؤلاء مهندسو التنظيم، مفتشو الصحة، بعض موظفى الجمارك، ورؤساء مكاتب السجل التجارى، ويجوز بقرار من وزير العدل - بالاتفاق مع الوزير المختص - تخويل بعض الموظفين صفة مأمورية الضبط القضائى بالنسبة إلى الجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم وتكون معلقة بأعمال وظائفهم.
اكتساب المهندسين القائمين بأعمال التنظيم وغيرهم من المهندسين صفة الضبطية القضائية :
منحت الفقرة الأولى من المادة ١١٣ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ صفة الضبطية القضائية للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرارا من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وأصبح لهم حق مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون وذلك درء لأية شبهة قد تثار في هذا الصدد.
وعلى هؤلاء الأشخاص المذكورين التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص.
وأوجبت الفقرة الرابعة من المادة على هؤلاء الأشخاص متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأي عقبات في سيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.
وقد نصت اللائحة التنفيذية على متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية على النحو التالي :
يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجري من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفت له أثناء المرور في السجل الذي يسلم له، ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفت له على وجه التحديد، وما اتخذ في شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتي:

صدور تراخيص بالأعمال من عدمه.
قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.
سريان وثيقة التأمين.
مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به.
الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.
تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.
ويتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يومياً على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيره الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.
وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:
التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال ١٥يوم.
تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم ١ وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه الأحكام.
متابعة إعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة.
إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.
ويتولى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.
ويتولى الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.
اختصاص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام

التفتيش والرقابة والمتابعة:
يختص جهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة علي جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في جميع أنحاء الجمهورية.
وعلي الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.
وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري
تنص المادة ٥٩ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلي شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف علي التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ علي الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد علي أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.
وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ مسئولين عن إبقاء بهذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلي أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.
ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر علي مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلي ذوى الشأن."
خول المشرع الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة إصدار قرار إداري بوقف الأعمال المخالفة، والذي يترتب عليه على الفور وقف الأعمال المخالفة وفقا للمادة ١٥ من القانون التي تقرر بأن توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال.

وهذا الوقف يتم قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية في محضر المخالفة كما هو الوضع في القانون الجنائي حرصا من الشارع على الفصل الكامل بين المجال الإداري والمجال الجنائي.

ولا يعد قرار غلق المحلات من قبيل وقف الأعمال المخالفة لاختلاف معنى ومفهوم وقف الأعمال عن معنى ومقصود غلق المحلات، وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

ومن حيث إن مبنى الطعن الماثل مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه وتأويله على أساس أن المطعون ضدهم قد حصلوا على ترخيص البناء رقم ٦٣٧ لسنة ١٩٨٤ لبناء دور أرضي - جراج - وخمسة أدوار علوية بالعقار المذكور إلا أنه عند البناء تنقسم الدور الأرضي - الجراج - إلى محلات تجارية وذلك ببناء قواطيع بالدور الأرضي وصدر القرار المطعون فيه بغلق هذه المحلات وأن هذا القرار لا يتعارض مع نص المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، ذلك أن حقيقة القرار المطعون فيه هو وقف الأعمال المخالفة قبل أن يستفحل الخطأ ويتعذر تداركه إذا ما قام الملاك ببيع وتأجير هذه المحلات لآخرين - وبالتالي يكون القرار المطعون فيه قد صدر صحيحا طبقا لأحكام القانون.

ومن حيث إن المشرع أجاز لجهة الإدارة في المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتوجيه وتنظيم أعمال البناء وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري كما أجازت المادة رقم ١٦ من القانون المشار إليه للوزير المختص أو من ينيبه أن يصدر قرارا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال إلا أن المشرع لم يجز لجهة الإدارة سواء المحافظ أو غيره إصدار قرار بغلق المحلات التجارية لمنع الاستفادة من المحلات التجارية التي أقيمت، حيث يقصر اختصاص المحافظ المختص أو من يفوضه في إصدار قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ولم يكفل المشرع لجهة الإدارة سلطة اتخاذ ما تراه من إجراءات لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة من العقار إلا بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الواجب التنفيذ اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢ دون أن يتضمن هذا القانون أثرا رجعيا لجهة الإدارة في هذا الشأن.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق أن القرار المطعون فيه صدر بغلق محلات الدور الأرضي بالعقار المشار إليه في عام ١٩٩٠ قبل صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والعمل به فإن هذا القرار يكون مخالفا للقانون مما يتعين معه الحكم بإلغاء هذا القرار وما يترتب على ذلك من آثار.

ومن حيث إنه لا يقبل القول من جهة الإدارة بأن قرار غلق المحلات يعتبر من قبيل وقف الأعمال المخالفة المنصوص عليها في المادة رقم ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه لاختلاف معنى ومفهوم وقف الأعمال عن معنى ومقصود غلق المحلات وهو الأمر الذي لا يجوز إلا بسند قانوني صحيح......... ذلك لا يغل يد الإدارة عن ممارسة سلطتها المخولة لها بمقتضى القانون إصدار قرار بتصحيح الأعمال المخالفة وإزالتها.

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وقضى بإلغاء قرار الغلق المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار، ومن ثم فإن هذا الحكم يكون قد صدر متفقا وصحيح حكم القانون وحقيقة الواقع مما يتعين معه الحكم برفض هذا الطعن.

ومن حيث إن جهة الإدارة خسرت الطعن فتلزم المصروفات عملا بأحكام المادة رقم ١٨٤ من قانون المرافعات. (الطعن رقم ٦٩٠٣ لسنة ٤٢ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)

يجب أن يكون قرار الوقف مسبباً :

يجب في قرار الوقف أن يقوم على سبب يبرره، فلا تتدخل الإدارة إلا إذا قامت حالة واقعية أو قانونية تسوغ تدخلها.

وقد اشترط المشرع في قرار الوقف أن يكون مسبباً لكى يطمئن ذوو الشأن إلى صحة الإجراءات المتخذة وأن لها سندا قانونيا ولا تعسف في استعمالها أو إصدارها. (حامد الشريف - الطعن في القرارات الإدارية ص٤١)

ويترتب على عدم تسبيب قرار الجهة الإدارية أو عدم توافر المقومات السابقة في التسبيب بطلان القرار، وللإدارة بما لها من حق التنفيذ المباشر، أن تنفذ قرارها بالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه، وذلك دون اللجوء إلى القضاء. (الدكتور سليمان الطماوى - المرجع السابق ص٢٥٩)

يجب إعلان قرار الوقف إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ:

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلي شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف علي التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ مسئولين عن إبقاء بهذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلي أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يومياً على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيره الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال ١٥يوم.

تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم ١ وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه الأحكام.
متابعة إعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة.
إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.
وكانت قد قضت محكمة النقض بأن : "لما كانت المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن " يعلن قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوي الشأن من ملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلك الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال، وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوي الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ على أنه " لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون، وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة ذوي الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات في مقر الشرطة لا يكون إلا في حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وأن ميعاد الطعن في هذا القرار لا ينفتح إلا بالإعلان الذي لا يغني عنه العلم اليقيني بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه في إثبات تاريخ الإعلان الذي ينفتح به ميعاد الطعن، وهو البيان الوارد عنه في ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدرت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع في هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلانا قانونيا ولم يعلم به إلا في ١٩٨٢/٨/١٧ وهو التاريخ الذي استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المنضمة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلقت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعلانات القسم بتاريخ ١٩٨٢/٨/١، واعتد الحكم في إثبات تاريخ الإعلان بما ورد في هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن في القرار بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢٢ قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لا يعدو أن يكون تقريرا بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة في إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التي أثبتت فيها الجهة الإدارية التي قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه (الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/١/١٦)

وقد استقر قضاء النقض على أن الإعلان يجب أن يكون بالطريق الإداري ويبطل أي إعلان يكون عن غير هذا الطريق الذي حدده المشرع، وقد قضت محكمة النقض بأن :

النص في المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون ٤٩ بسنة ١٩٧٧ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوي الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٥٨ المذكورة، وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذي ينفتح به ميعاد الطعن في ذلك القرار ولا يغني عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التي حددها القانون، ولا محل لإعمال مواد قانون المرافعات في هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقا خاصا لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإداري الذي رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإداري ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائيا واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (الطعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٦/٢٧)

الأشخاص المنوط بهم الإعلان بقرار الوقف:

عددت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ هؤلاء الأشخاص وهم: المالك أو من يمثله قانوناً، والمقاول القائم بالتنفيذ، والمهندس المشرف على التنفيذ.

وعلى ذلك يجب إعلانهم جميعاً بأشخاصهم بقرار الوقف ولا يكفي إعلان أحدهم دون الآخر كما لا يسري في حق أحدهم العلم بقرار الوقف لانتفاء إعلانه.

شروط الإعلان الإداري:

لكي يكون إعلان قرار الوقف صحيحاً لابد من توافر عدة شروط تتمثل فيما يلي:

أولاً: أن يكون الإعلان الإداري لشخص المالك أو من يمثله والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ.

ثانياً: إذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يكون الإعلان عن طريق إخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة لشئون التخطيط والتنظيم.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن: مجرد عدم القيام بما كان

القانون السابق يوجبه من إخطار الجهة الإدارية المختصة قبل البناء لا يكفي لمشروعية قرار الوقف والإزالة، لأن الإخطار لا يستوي في أثره مع الترخيص في قيامه، فهو يفترق عنه في أثر تخلفه، لأن الترخيص عن الجهة الإدارية يعني القوامة على شئون الأبنية، والإشراف على صحة إعمال شروط القوانين - أوامر ونواه - بينما الإخطار يصدر عن الجهة المنشئة للبناء والمستغلة له، والإخطار لا يعكس موقف الجهة الإدارية القوامة على شئون البناء والترخيص بعد الموافقة من الإدارة على إقامة البناء، ويفيد بمقتضاه مطابقة التصميمات لشروط القانون بينما الإخطار لا يفيد هذه الموافقة، ولا يلزم عنه التحقيق من تلك المطابقات وهو لا يفيد غير علم الجهة الإدارية بالعزم على إقامة مبنى معين.... ويصبح الإخطار غير معتبر إجراء جوهريا يترتب على مخالفته الآثار القانونية التي يترتب على عدم الحصول على الترخيص، ومنها إزالة المبنى المخالف، بدلالة أن المشرع حين استلزم الحصول للجهات الحكومية على ترخيص قبل الشروع في إقامة مبانيها أصدر القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ موجبا ذلك وألغى الإخطار كبديل.
وجهة الإدارة - وهى في سبيل إعمال سلطتها التقديرية عليها في هذا الشأن - المفاضلة بين المصلحة العامة في وجب إقامة المباني الحكومية بعد إخطارها بذلك وبين المصالح العامة الأخرى التي قد تتعارض معها، الأمر الذي يجب معه أن يصدر القرار الإداري مراعيا المصلحة العامة الحقيقية بما لا يسوغ إزالة المبنى محل النزاع الماثل بسند من عدم إخطار مصلحة الميكانيكا والكهرباء الوحدة المحلية المختصة بعزمها على البناء، لما في ذلك من تغليب وجوب اتباع إجراء غير جوهري على الحفاظ على المباني الحكومية، وما تمثله من ثروة عقارية عامة لا يجوز التفريط فيها. (فتوى الجمعية العمومية رقم ٢٢/١٠ الملف رقم ٢٨٠٣/٢/٣٢ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٧)
عدم مسئولية الجهة الإدارية في حالة وجود خطأ في الموطن المختار المودع لديها:
تلاشت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ما كان يوجه من نقض في القانون السابق بأن جعلت مسئولية تدوين العنوان بالجهة الإدارية على عاتق المالك أو من يمثله قانوناً وبالتالي أي خطأ في ذلك العنوان يقع عليه. إلا إذا أخطأ الموظف بالجهة الإدارية وقام بالإعلان على محل إقامة غير المدون به بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فتقع المسئولية هنا على الجهة الإدارية.
سلطة الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار الإداري بوقف الأعمال المخالفة مكفول لجميع مهندسي التنظيم العاملين بها :
وسلطة إدارة التنظيم في إصدار القرار الإداري بوقف الأعمال المخالفة مكفول لجميع مهندسي التنظيم العاملين بها، إذ لم يقصرها القانون على مستوى وظيفي معين ككبار المهندسين أو غيرهم، بل إنه مقرر لكل من يكشف مخالفة البناء، مادام أن مصدر القرار من العاملين بها منوط به تنفيذ المادة (١٥). (الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٤ق كم المحكمة الإدارية العليا جلسة ١٩٩٠/١/٢٠)
الفرق بين وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ووقف الإجراءات القضائية التي بدأتها جهة الإدارة :

ثمة فارق بين وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ووقف الإجراءات القضائية التي بدأتها جهة الإدارة، أو النيابة العامة ضد صاحب الشأن، بما فيها الإجراءات الإيجابية الأخرى التي تكون الإدارة اتخذتها، أو أزمعت اتخاذها قبل التصحيح أو الإزالة، بخلاف وقف الأعمال المخالفة فهو إجراء تحفظي وسلبي من شأنه تثبيت الحال على ما هو عليه، إذ الهدف منه هو الاحتفاظ بالأمر الواقع كما هو، وعدم السماح للمخالف بالتمادي في المخالفة مما يتعذر معه تدارك آثارها وذلك لحين البت في المخالفات القائمة بالفعل. (الطعن رقم ٢١٣٤ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٢)

الإجراءات التي تقوم بها الجهة الإدارية المختصة :

(أ) اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة :

من الجزاءات الإدارية المقررة في قانون المباني أيضا أنه يحق للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تتخذ ما تراه مناسبا من إجراءات، تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة، أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها وفقا لنص المادة ١٥، كأن تستعين بالقوة الجبرية، لتنفيذ قرار الوقف، أو تقوم بقطع المرافق اللازمة للانتفاع بالبناء المخالف. (الدكتور أشرف توفيق - المرجع السابق - ص١٣٥)

والقصد من ذلك سد الطريق أمام الملاك الذين يقومون بأعمال مخالفة في سرعة التصرف بالبيع في الوحدات المخالفة أو تأجيرها للغير حسن النية حتى يضعون الجهة الإدارية المختصة بشئون لتنظيم أمام الأمر الواقع بقيام المالك للوحدة أو المستأجر لها بشغلها والإقامة فيها على نحو يعوق من الناحية العملية السيطرة على البناء المخالف لاتخاذ إجراءات تصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة (محمد عزمي البكري - المرجع السابق)

(ب) اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع إقامة أي أعمال جديدة :

وهذه الإجراءات هي التي تضع قرار الإيقاف لأعمال البناء المخالفة موضع التنفيذ، حتى تتم إزالة الأعمال المخالفة، وللجهة الإدارية السلطة التقديرية في الإجراءات التي تنفذها - في الحالتين السابقتين - وفقا لظروف المخالفة والمخالف. (محمد عبد الرسول - المرجع السابق ص٥٢)

ج) التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة:

أجاز القانون لإدارة التنظيم في المادة (١٥) التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة في أي مكان تجدها فيه، بغية حرمان المخالف من أي وسيلة، أو آلة يستطيع معها الاستمرار في المخالفة، بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية، وعلى أن يتم عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة لا تزيد على أسبوعين، من تاريخ ثبوت وقوع المخالفة ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك.

وقد أوجبت المادة ١٣٥ من اللائحة التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لقانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بتحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

ويستوي في ذلك وجود هذه الأدوات في موقع البناء، أو أي موقع آخر كأحد المخزن، أو بمكان مجاور للموقع متى ثبت استخدامها يف إقامة الأعمال المخالفة. (د / أشرف توفيق - المرجع السابق ص١٣٥)

يجب وضع لافتة مبيناً بها الأعمال المخالفة :
أوجبت المادة على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إذا أصدرت قرارا بوقف الأعمال المخالفة وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذا في شأنها من إجراءات أو قرارات، ويكون المالك مسئولا عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.
أجاز المشرع للمحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم رفعها:
تنص الفقرة الأخيرة من المادة ٥٩ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر علي مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلي ذوى الشأن."
أجاز المشرع في قانون المباني الجديد بالمادة ٥٩ للمحافظ المختص، أو من ينيبه سلطة إصدار قرار مسبب بإزالة، أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار الوقف المنصوص عليه في المادة ٥٩.
ويقصد بالإزالة إعدام ومحو الأعمال المخالفة، ورفع أثرها من الوجود محواً كلياً، أيا كانت إزالة كلية العقار المخالف بأكمله، أو لجزء منه فقط، أو لدور واحد أو أكثر منه بغرض إزالة تلك المخالفة، بخلاف التصحيح الذي يأخذ معنى مغايرا لمفهوم الإزالة، قد ينصرف إلى تصحيح العمل المخالف لصحيح حكم القانون ومطابقته له، مع البقاء على العمل السليم الموافق لحكم القانون كما هو كطلب الإدارة من المالك تصحيح وإزالة البروزات في كافة الأدوار، أو خوارج الدور العلوي، فهنا تتلاشى الجريمة بمجرد تصحيحها لصحيح حكم القانون مما يجعله موافقا للمقرر قانونا وهندسيا، وكذا لو كان المخالف قد استكمل العمل الموقوف إداريا بدون تصحيحه فيمكن إزالته أو طلب تصحيحه وتعديله لصحيح حكم القانون. (حامد الشريف - المرجع السابق ص١٥)
والإزالة هنا إدارية إذ قد أناط القانون المحافظ المختص وحده، أو من ينيبه سلطة الإزالة، دون أخذ رأى اللجنة الفنية التي كان القانون يشترطها في السابق، بشرط أن يكون قرار المحافظ أو من ينوب عنه قرارا مسببا بالإزالة، أو التصحيح للأعمال المخالفة، وإلا كان باطلا مستوجبا إلغاؤه، وعليه يبطل القرار الإداري الخاص بالإزالة لو صدر من شخص آخر غير المحافظ كرئيس الوحدة المحلية، لأن الاختصاص معقود على المحافظ وحده، لما فيه من اعتداء جسيم على الملكية الخاصة.
وللمحافظ أن يفوض غيره في ممارسة هذه السلطة، ولكن وفقا لقواعد التفويض بالاختصاصات، وهو تفويض مطلق في غير المخالفات الواردة على سبيل الحصر في المادة ٥٩ - وهى المخالفات المتعلقة بقيود الارتفاع، أو بخطوط التنظيم، أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات - فمقيد فيها، لأنها منوطة

بالمحافظ وحده دون غيره لإصدار قرار مسبب بإزالتها، فلم يجز له المشرع حق تفويض غيره فيها، فإذا خالف ذلك وقام بتفويض غيره فإن هذا التفويض يكون مخالفا لأحكام القانون، ويكون القرار الصادر بناء عليه مخالفا لصحيح حكم القانون، ومشوبا بعيب عدم الاختصاص الأمر الذي ينال من مشروعيته، مما يرجح معه الحكم بإلغائه عند الفصل في طلب الإلغاء. (الطعن رقم ٣٣١٢ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٩٠/٦/٣٠ حكم المحكمة الإدارية العليا)

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن : "المستفاد من نص المادتين ٤، ١٦ من قانون أعمال البناء أن المشرع قد حظر إنشاء مبان أو إقامة أية أعمال متصلة بالبناء أو الهدم إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما ناط بالمحافظ المختص، أو من ينيبه سلطة إزالة أية أعمال تخالف أحكام القانون المذكور بإقامة تلك الأعمال دون ترخيص، وذلك بعد أخذ رأى لجنة مشكلة وفقا لنص المادة (١٦).

ومتى كان ذلك، وكان البادي من الأوراق أن الطاعن والقاطن بالدور الأرضي بالعقار الكائن بشارع........ بالإسكندرية قد أقام في منور العقار المذكور حجرة وقام بتسقيفها، وذلك دون الحصول على ترخيص بذلك الأمر الذي حدا بالجهة الإدارية إلى تحرير محضر مخالفة رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٤، ثم تلته بإصدار قرار وقف الأعمال رقم ٤١٣ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٥ واعتمدته بإصدار قرار الإزالة رقم ١١٠١ لسنة ١٩٩٢ والمطعون عليه بالطعن الماثل بعد أن تم عرضه على اللجنة الثلاثية المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون المذكور.

ولما كانت المخالفة المنسوبة إلى الطاعن هي البناء بدون ترخيص وهى ليست من المخالفات التي يتعين فيها أن يصدر المحافظ القرار بنفسه، وإذا كان القرار المطعون فيه قد صدر من رئيس الحي بإزالة المخالفة بعد عرضه على اللجنة المشكلة وفقا لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فارتأت إزالة البناء، فبذلك يكون القرار المطعون فيه قد صدر من السلطة المختصة بإصداره والتطبيق الصحيح لأحكام القانون.

ولا ينال من ذلك ما ادعاه الطاعن من عدم قيامه بالبناء - فإن الذي قام به شخص آخر سواه إذ أن ذلك مردود عليه بأن القرارات التي تصدر طبقا لأحكام هذا القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ هي قرارات عينية تستهدف إزالة المخالفة ذاتها ن بصرف النظر عن شخص مرتكبها، كما لا ينال مما تقدم ما ساقه من أن هذه الحجرة مقامة قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته، وبالتالي فيلا يلحقه تطبيق أحكام هذا القانون، فإن ذلك مردود عليه بأن ما قدمه إليها من مستندات في هذا الشأن لا تصلح سندا لإثبات صحة ذلك، وعليه فإن إبداء هذا الدفاع يكون قد جاء قولا مرسلا منه لم يقم الدليل على صحته الأمر الذي يتعين معه الالتفات عنه وعدم التعويل عليه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض طلب قف تنفيذ قرار الإزالة المطعون فيه رقم ١١٠١ لسنة ١٩٩٢ فإنه يكون قد أصاب وجه الحق في قضائه، ويضحى الطعن عليه غير قائم على سند صحيح من القانون الأمر الذي يتعين معه القضاء برفض الطعن. (الطعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٤٠ق. ع جلسة ٢٠٠٠/٧/٢)

وقد نصت المادة ١٣٥ مكرر من قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ على أن :
يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي يتم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك في الحدود التالية :
١٠% من البروزات المسموح بما لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .
٥% من الطول الظاهر لدرج السلم .
٥% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ ويشترط ألا تقل المساحة عن ٩٥% من المساحة الواجب توافرها .
١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الابنية بمختلف أنواعها.
١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص لها .
طبيعـــة الإزالـــة :
الإزالة الإدارية هنا تعد تدبيرا وليست عقوبة، لكونها تخول الإدارة سلطة إصدار قرار إداري لإزالة أعمال البناء المخالفة، وإمكانية تنفيذها القرار على نفقة أصحاب الشأن، والأمر بوقف تنفيذ الأعمال المخالفة. (د / غنام محمد غنام - المرجع السابق - حامد الشريف - المرجع السابق - البكري – المرجع السابق)
وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن : "ومن حيث إن مبنى الطعن الماثل أن الحكم المطعون فيه قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله وذلك للأسباب الآتية:
أن القرار المطعون فيه قد بني على قرار إيقاف لم يصادف محلا ويخالف المعاينة التي قامت بها شرطة....... والتي أثبتت عدم وجود تكسير، هذا بالإضافة إلى أن الحجرة محل القرار لم يقم هو بإقامتها كما أن الحجرة بوضعها هذا لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو الجيران أو المارة، ومن ثم يجوز التجاوز عنها، ومن ثم يكون هذا القرار قد صدر منعدما وهو لا يعدو أن يكون عقبة مادية يجوز إزالتها أي وقت لعدم تحصنه كما أن وجه إساءة استعمال السلطة فيه كان جليا إذ لم يصدر سوى ابتغاء مصلحة شخصية وهى مصلحة مالكة العقار.
أن الحجرة المطلوب إزالتها تمت قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو تعديلاته، ومن ثم فإنه لا ينطبق على هذه الحالة طبقا لمبدأ عدم سريان القوانين. بأثر رجعي.
ومن حيث إن المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ تنص على أنه " لا يجوز نشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديليها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية...... إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك "

وتنص المادة ١٦ من ذات القانون على أن " يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها.- ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز لمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة.- التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران... ".

والمستفاد مما تقدم أن المشرع حظر إقامة أية أعمال متصلة بالبناء أو الهدم إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما ناط المحافظ المختص أ من ينيبه سلطة إزالة أية أعمال تخالف أحكام القانون المذكور بإقامة تلك الأعمال دون ترخيص وذلك بعد أخذ رأى لجنة مشكلة وفقا لنص المادة (١٦) المشار إليها.

ومتى كان ذلك، وكان البادي من الأوراق أن الطاعن والقاطن بالدور الأرضي بالعقار الكائن بشارع.- بالإسكندرية قد أقام في منور العقار المذكور حجرة وقام بتسقيفها وذلك دون الحصول على ترخيص بذلك الأمر الذي حدا بالجهة الإدارية إلى تحرير محضر مخالفة رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٤، ثم تلته بإصدار قرار وقف الأعمال رقم ٤١٣ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٥ واعتمدته بإصدار قرار الإزالة رقم ١١٠١ لسنة ١٩٩٢ والمطعون عليه بالطعن الماثل بعد أن تم عرضه على اللجنة الثلاثية المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون المذكور، ولما كانت المخالفة المنسوبة إلى الطاعن هي البناء بدون ترخيص وهى ليست من المخالفات التي يتعين فيها أن يصدر المحافظ القرار بنفسه، وإذ كان القرار المطعون فيه قد صدر من رئيس الحى بإزالة المخالفة بعد عرضه على اللجنة المشكلة وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فارتأت إزالة فبذلك يكون القرار المطعون فيه قد صدر من السلطة المختصة بإصداره بالتطبيق الصحيح لأحكام القانون.

ولا ينال من ذلك ما ادعاه (الطاعن) من عدم قيامه بالبناء فإن الذي قام به شخص آخر سواه، إذ أن ذلك مردود عليه بأن القرارات التي تصدر طبقا لأحكام هذا القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ هي قرارات عينية تستهدف إزالة المخالفة ذاتها بصرف النظر عن شخص مرتكبها، كما لا ينال مما تقدم ما ساقه الطاعن من أن هذه الحجرة مقامة بقل العمل بأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وبالتالي فلا يلحقه تطبيق أحكام هذا القانون، فإن ذلك مردود عليه بأن ما قدمه إليها من مستندات في هذا الشأن لا تصلح سنداً لإثبات صحة ذلك وعلى ذلك فإن إبداء هذا الدفاع يكون قد جاء قولا مرسلا منه لم يقم الدليل على صحته الأمر الذي يتعين معه الالتفات عنه وعدم التعويل عليه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض طلب وقف تنفيذ قرار الإزالة المطعون فيه رقم ١١٠١ لسنة ١٩٩٢ فإنه يكون قد أصاب وجه الحق في قضائه ويضحى الطعن عليه غير قائم على سند صحيح من القانون الأمر الذي يتعين معه القضاء برفض الطعن. (الطعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٤٠ق جلسة٢٠٠٠/٧/٢)

التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات :

أجازت المادة (٥٩) من قانون المباني الجديد للمحافظ المختص التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة كالتجاوز عن البروزات البسيطة عن المسموح بها بالنسبة لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية.

وقد نصت المادة ١٣٥ مكرر من قرؤار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ على أن :

يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي يتم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك في الحدود التالية :

١٠% من البروزات المسموح بما لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .

٥% من الطول الظاهر لدرج السلم .

٥% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ ويشترط ألا تقل المساحة عن ٩٥% من المساحة الواجب توافرها .

١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الابنية بمختلف أنواعها.

١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص لها .

إزالة المباني والتعديات والأعمال المخالفة:

تنص المادة ٦٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

"تزال بالطريق الإداري علي نفقة المالك المخالفات الآتية:

١) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.

٢) الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيطي والتنمية العمرانية.

٣) التعديات علي خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.

٤) الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات.

٥) التعديات علي الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.

٦) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية.

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات."

ويصدر المحافظ المختص قرارا مسببا بالإزالة في الحالات التي نص عليها النص وقد أعفت هذه المادة المحافظ عند إصدار هذا القرار من التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

الأعمال التي تزال بالطريق الإداري طبقاً للمادة ٦٠ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:

تزال بالطريق الإداري علي نفقة المالك المخالفات الآتية:

١) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.
٢) الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيطي والتنمية العمرانية.
٣) التعديات علي خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
٤) الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات.
٥) التعديات علي الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.
٦) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية.
ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات :
يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي يتم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك في الحدود التالية :
١٠% من البروزات المسموح بما لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .
٥% من الطول الظاهر لدرج السلم .
٥% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ ويشترط ألا تقل المساحة عن ٩٥% من المساحة الواجب توافرها .
١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الابنية بمختلف أنواعها.
١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص لها .
يجب مراعاة قيود الارتفاع الواردة بقانون الطيران المدني :
يراد بالمطار : مساحة محددة على سطح الأرض أو الماء بما فيها من مبان ومنشآت ومعدات مخصصة للاستعمال كليا أو جزئيا لوصول ومغادرة وتحرك الطائرات، أما لفظ المطار الدولي كمطار القاهرة الدولي ومطار أسوان فيقصد به : كل مطار تعينه الدولة في إقليمها وتعده لدخول وخروج الحركة الجوية الدولية، وتتخذ فيه الإجراءات المتعلقة بالجمارك والهجرة والصحة العامة والحجر الصحي بما فيه الحيوانات والنباتات وغيرها من الإجراءات المشابهة.
ونظراً لأهمية المطارات ودورها الفعال في عمليات النقل الجوي الدولي اختص المشرع الباب الثاني من قانون الطيران المدني فصولا ثلاثة لتناول مبان الأحكام والقواعد الخاصة بإنشاء المطارات وإدارتها واستعمالها وكذا الأحكام الخاصة بحقوق الارتفاق الجوية وكيفية حماية المطارات والطائرات والمساعدات الملاحية.

وتشكل المطارات المدنية حجر الزاوية في تشجيع وجذب الاستثمارات السياحية، بما يسهم في زيادة العائد الاقتصادي، مما يجعلها تمثل أهمية بالغة للدولة باعتبارها مرفقا حيويا من المرافق العامة، ودعامة أساسية لاستثمارات الطائرات في عمليات النقل الجوي الدولي من طائرات وركاب وبريد وبضائع، لذا وضع المشرع قانونا خاصا بها، لمسايرة التطور الحالي للطيران في شتى المجالات القانونية والفنية والملاحية والاقتصادية والتي تتناسب مع ظروفنا، ومع ما استحدث من أنظمة تقنية وغيرها في هذا المجال الهام مقررا حقوق ارتفاق جوية تشتمل على :
إزالة أو منع إقامة أية مبان أو منشآت أو أغراس أو أسلاك أو أية عقبة، مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها، وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية.
وضع علامات للإرشاد عن العوائق التي تشكل خطرا على سلامة الملاحة الجوية.
وغايته هي العمل على تأمين الملاحة الجوية، وتحسين عمل أجهزتها، وحماية الأشخاص والممتلكات، والمحافظ على أرواح الركاب والأهالي، وحماية المرافق والمنشآت والممتلكات الموجودة بالقرب من - أو المجاورة - لأي مطار.
وقد أناط المشرع بوزير الطيران المدني سلطة تحديد هذه الحقوق طبقا للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن، وترتبط هذه الحقوق بقوانين البناء والتخطيط العمراني لما لها من علاقة وثيقة بينها، إذ لا يجوز تشييد أي بناء أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية، أو إجراء أي تغيير في طبيعة أو جهة استعمال الأراضي الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقا للشروط المقررة. (المذكرة الإيضاحية - م ٢٦ من قانون الطيران المدني – المذكرة الإيضاحية للقانون الملغي رقم ٢٦٩)
يدفع تعويضا عادلا طبقا للقواعد العامة، مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية، لانتقاص حق المالك من قيمة أرضه في حالة استعمالها أو استغلالها أو التصرف فيها، إذن فالأصل هو حظر الجهة الإدارية منح أي تراخيص بناء للأراضي الواقعة في المناطق المشمولة بحقوق ارتفاق جوية، إلا بعد حصول المالك على ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني، والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الطيران المدني. كما يحظر عليها إصدار أي تراخيص بتعلية المبنى تخالف قيود الارتفاع الواردة بقانون الطيران المدني المعمول به، فالقواعد المتعلقة بقيود الارتفاع المقررة في قانون المباني أو في الطيران المدني هي من النظام العام الذي لا يجوز مخالفتها بأى حال. فإذا ما قام المرخص له بالمخالفة لشروط الترخيص الصادر له من سلطات الطيران المدني وإدارة التنظيم، أو قام بالبناء دون الرجوع إلى هذه السلطات أزيلت تلك الأعمال، أو منع من إقامتها وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية. وتلتزم السلطات الإدارية بوضع قواعد التخطيط العمراني أو تقسيم الأراضي بعدم إجراء أي تغيير في طبيعة أو جهة استعمال الأراضي الخاضعة للارتفاق الجوي إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقا للشروط المقررة.

واستثناء من ذلك يجوز البناء في المناطق والأراضي الواقعة بجوار المطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية والخاضعة لحقوق الارتفاق الجوي شريطة: ١- الحصول على ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني، ٢- ثم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ٣- أن يحدد في ترخيص البناء خط التنظيم، وحد الطريق وخط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه، وعرض الشارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء، ٤- أن يحدد في الترخيص الشروط الخاصة بسلطات الطيران المدني من قيود ارتفاع وغيرها والتي يجب إتباعها، وعدم مخالفتها.

وقد أوضحت المادة (٥) من القانون ٦٣٩ لسنة ١٩٥٣ الاشتراطات البنائية الخاصة لضمان سلامة حركة الطيران حول المطارات، وفي المناطق المشمولة بحقوق ارتفاق جوية، ويعمل بها حتى الآن مع التعديل، لعدم وجود قرارات أو لائحة تنفيذية توضح هذه الاشتراطات بالنسبة لمنطقة الاقتراب ومنطقة الأمان والمناطق المجاورة لمنطقة الأمان، والتي لا يجوز أن يزيد ارتفاع المباني والمنشآت المقامة داخل مناطق الاقتراب والانتقال على المستويات المناظرة لها. (م٤ من القانون رقم ٦٣٩ لسنة ١٩٥٣)

قرار وزير السياحة والطيران المدني رقم ٤٤١ ط لسنة ١٩٨٦ :

أصدر وزير السياحة والطيران المدني قرارا سمة تحت رقم ٤٤١ ط لسنة ١٩٨٦ وهذا نصه :

وزير السياحة والطيران المدني

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتوجيه وتنظيم أعمال البناء

وعلى القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الطيران المدني.

وعلى الملحق رقم ١٤ لاتفاقية الطيران المدني الدولي.

وعلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ١٦٢ لسنة ١٩٧٧ بتنظيم وزارة الطيران المدني.

قــرر

مادة (١) : تنفيذا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التي تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات بمراعاة درجة كل مطار على النحو الوارد بالملحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدني الدولي.

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقا لما يلي :

مطارات درجة (E - ٤)

مطار القاهرة - مطار الإسكندرية - مطار الأقصر - مطار شرم الشيخ

مطارات درجة (D - ٤)

مطار الغردقة - مرسى مطروح - أسيوط - أسوان – الواحات .

مطارات درجة (C - ٤)

سانت كاترين - أبو سمبل - العريش.

مطارات درجة (C - ٣)

بور سعيد.

مطارات درجة (A - ٣)
الطور.
مطارات درجة (A - ٢)
إمبابة.
مادة (٢) : يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضي القريبة من المطارات والمحددة من هيئة الطيران المدني لكل مطار في إطار ما جاء بملحق الاتفاق رقم ١٤ المشار إليه، وكذلك لإجراء أية تعلية على المباني القائمة أن يتقدم ذوي الشأن إلى الهيئة المصرية العامة للطيران المدني بطلب مرفقا به المستندات الآتية :
خريطة مساحية بمقياس رسم (١ : ٢٥٠٠٠) أ، (١ : ٥٠٠٠٠) مبين عليها موقع البناء ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحلي.
شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة محدد بها منسوب الأرض التي ستقام عليها المبنى.
مادة (٣) : تعرض الطلبات المشار إليها في المادة السابقة على رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني للبت فيها ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا.
مادة (٤) : يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام ويلغى كل حكم يخالف ذلك.
مادة (٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.
صدر في ١٩٨٦/١٢/١٥ م.

وزير السياحة والطيران المدني
فؤاد عبد اللطيف سلطان

حظر البناء على أرض أثرية :

لا يجوز منح رخص للبناء في المواقع أو الأراضي الأثرية..-.، ويحظر على الغير إقامة منشآت، أو مدافن، أو شق قنوات، أو إعداد طرق، أو الزراعة فيها أو في المنافع العامة للآثار أو الأراضي الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة، كما لا يجوز غرس أشجار بها أو قطعها أو رفع أنقاض منها أو أخذ أتربة أو أسمدة أو رمال أو إجراء غير ذلك من الأعمال التي يترتب عليها تغير في معالم هذه المواقع والأراضي إلا بترخيص من الهيئة تحت إشرافها.

ويشمل الحظر الأراضي المتاخمة التي تقع خارج نطاق المواقع أو الأراضي الأثرية والتي تمتد حتى مسافة ثلاثة كيلو مترات في المناطق المأهولة، أو لمسافة تحددها هيئة الآثار المصرية بما يحقق حماية بيئة الأثر في غيرها من المناطق، إذ الأصل هو سريان حظر البناء عليها وعدم الترخيص بالبناء في المناطق المجاورة أو المقابلة للمواقع الأثرية إلا بعد موافقة هيئة الآثار المصرية، وإن كان يجوز استثناء الترخيص بالبناء في الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة، بعد أخذ موافقة هيئة الآثار المصرية، والتي لها أن تبدي رأيها في طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه إليها، وإلا اعتبر فوات هذه المدة رفضا بشرط أن تضمن إدارة التنظيم الترخيص بالبناء الشروط والاشتراطات البنائية الخاصة التي تراها الهيئة أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مطهره، ويضمن له حرما مناسبا مع مراعاة المحيط الأثري والتاريخي والمواصفات التي تضمن حمايته كضوابط الحفاظ على الطابع الحضاري للقاهرة التاريخية التي وضعها وزير الثقافة، وضمانا للمحافظة على الخصائص الفنية للمواقع الأثرية والمباني التاريخية أو الحفاظ على مظهره العام جاز لوزير الثقافة بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة، ومقابل تعويض عادل ترتيب حقوق ارتفاق على العقارات المجاورة للمواقع والمباني التاريخية أو الأثرية، على أن يحدد العقارات التي يترتب عليها حق أو أكثر من حقوق الاتفاق، ونطاقه، والقيود التي ترد على حق المالك أو الحائز تبعا لذلك. (المادة ٣/٢٠، ٣/٢٢، ١٦ من قانون حماية الآثار البند ١٢ من قرار وزير الثقافة ٢٥٠ لسنة ١٩٩٠)

ويجوز بقرار من وزير الثقافة تطبيق أحكام هذه المادة على الأراضي التي تبين الهيئة بناء على الدراسات التي تجربها احتمال وجود آثار في باطنها، كما يسري حكم هذه المادة على الأراضي الصحراوية، وعلى المناطق المرخص بعمل محاجر فيها.

ويحظر أيضاً على الغير أيا كان مالك الأرض أو ورثته أو جميع الجهات الحكومية الإدارية بالدولة - غير هيئة المصرية - القيام بأى فعل مما نص عليه المشرع في أصل الحظر كالقيام بإقامة أية مبان أو منشآت أو مدافن أو شق قنوات أو إعداد طرق، أو الزراعة فيها، أو في المنافع العامة للآثار أو الأراضي الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة من قبل وزير الثقافة بناء على طلب إدارة هيئة الآثار المصرية.

ويجوز لوزير الثقافة بناء على طلب مجلس إدارة هيئة الآثار المصرية أن يصدر قرار بسريان الحظر السابق عليها وتطبيق الأحكام الواردة بالمادة ٢٠ حماية الآثار، كما تسري هذه الأحكام على الأراضي الصحراوية، وعلى المناطق المرخص بعمل محاجر بها.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بأن : "الحاصل أن حظر إعداد طرق في المواقع، أو الأراضي الأثرية الذي قرره المشرع - بالقانون المشار إليه - ورد بصيغة مطلقة على نحو ينبسط إلى استحداث الطرق وإعدادها ابتداء أو إجراء أية توسعات على طرق قائمة وموجودة بالفعل الأمر الذي يمتنع معه قانونا إجراء توسعات للطرق بأنواعها، إذا كانت تلك التوسعات ستتداخل مع الموقع أو الأراضي الأثرية، وبذلك يكون المشرع في نظرته إلى المصالح الجديرة بالرعاية قدم الحفاظ على الموقع أو الأراضي الأثرية، وحمايتها على المصلحة المتحققة من إعداد طريق في منطقة معينة أو إجراء توسعات فيه، أخذا بعين الاعتبار أن المصلحة الأخيرة قد يكون لها من البدائل ما يتيح تحقيقها، في الوقت الذي يتعذر فيه ذلك إذا تضمن الأمر انتهاك حرمة الموقع أو الأراضي الثرية باستخدام جزء منها كطريق.... مؤدى ذلك : عدم جواز إزالة السور المقام حول منطقة المقابر الصخرية الأثرية بقرية.... فق كفل المشرع رعاية وحماية خاصة للآثار بحسبانها تراثا وثروة قومية يجب المحافظة عليها، وعدم التفريط فيها، ومن ذلك أنه أنشأت لها جهازا متخصصا هو المجلس الأعلى للآثار ناط به شأن تلك الآثار، وعقد له ولاية إصدار التوجيهات والقرارات اللازمة لحفظها وحمايتها." (فتوى رقم ٧٨٠ بتاريخ ١٩٩٥/١٠/٣١ ملف رقم ٢٥٥١/٣٢ جلسة ١٩٩٥/١٠/١٨)

ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الثقافة إخراج أية أرض من عداد الأراضي الأثرية، أو أراضي المنافع العامة الآثار، متى ثبت لهيئة الآثار المصرية خلوها من الآثار، أو أصبحت خارج أراضي خط التجميل المعتمد للأثر، لأن الأراضي الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة تعهد أرضا أثرية، ومن ثم يسري عليها الحظر السابق.

يجب عند إنشاء مراعاة المسافات المقررة للخطوط الكهربائية، فقد قضت محكمة النقض بأن :

وحيث أن النيابة العامة قدمت المطعون ضده للمحاكمة بتهمة إقامة بناء بالقرب من الخطوط الكهربائية للجهود العالية والمتوسطة دون مراعاة المسافات المقررة وطلبت عقابه بالمواد ١، ٣، ٦، ١٩، ٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤، ومحكمة زفتى قضت حضوريا بتغريمه مائة جنيه والإزالة. استأنف المحكوم عليه والنيابة العامة، فقضت محكمة طنطا الابتدائية - بهيئة استئنافية - بقبول الاستئنافين شكلا وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف إلى إلزام المتهم بإزالة المباني المخالفة على نفقته. لما كان ذلك، وكانت المادة (٣) من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون ٢٠٤ لسنة ١٩٩١ بشأن منشآت قطاع الكهرباء قد تضمنت في فقرتها الرابعة الحظر على صاحب العقار الذي تمر على مقربة من أسلاك خطوط كهربائية أن يقيم مبان على الجانبين أن يرتفع بالمباني، أو ن يزرع أشجارا دون مراعاة المسافات المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون سالف الذكر، وقد تضمن عجز هذه الفقرة النص على أنه " وفي حالة مخالفة هذا الحظر يتعين الحكم على وجه الاستعجال لهدم المباني المخالفة، وإزالتها، أو قطع الأشجار على نفقة المخالف (الطعن رقم ١٠١٠٣ لسنة ٥٩ق جنائي جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٥)

وقضت أيضا بأن : "لما كان ذلك، وكان الثابت أن نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ الآنف الذكر - وإن تضمن بيانا للفعل المنهي عنه، إلا أنه لم يقرر له عقوبة من العقوبات الأصلية

المنصوص عليها في قانون العقوبات، ومن ثم فلا سبيل إلى تطبيقه من جهة المحاكم، ولا يغير من ذلك أن يكون نص المادة الثالثة - سالفة الذكر - قد نص على وجوب الإزالة على وده الاستعجال، ذلك أن عقوبة الإزالة، وجعلها وجوبيه ليس من شأنه بحال أن يغير من طبيعتها كعقوبة تكميلية، فلا يصح الحكم بها إلا على شخص ثبتت إدانته، وقضى عليه بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة. لما كان ذلك، وكان الفعل الذي بين به المطعون ضده لم يتقرر له عقوبة أصلية فإن الحكم المطعون فيه إذا اعتبر الفعل جريمة، وقضى بإدانته يكون قد خالف القانون، ولا ينال من ذلك أن يكون المشرع قد تدارك الأمر بصدور القانون رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١ - بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره الحاصل في ٢٧ يونيو ١٩٩١ - بالنص في المادة ٢٤ على عقوبة أصلية هي الحبس الذي لا تجاوز مدته ثلاثة أشهر، أو الغرامة التي لا تجاوز ثلاثة آلاف جنيه، فضلا عن عقوبة الإزالة عقوبة تكميلية وجوبيه، إذ أنه لا يسري على الواقعة عملا بالمادة ١/٥ عقوبات من أنه " يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها." (الطعن رقم ١٠١٠٣ لسنة ٥٩ق جنائي جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٥)

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء
رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٤٤
بإلغاء بعض أحكام تحديد الارتفاعات في بعض المناطق
رئيس مجلس الوزراء:
بعد الاطلاع على الدستور.
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.
وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٠٦٨ لسنة ١٩٩٩ بشأن استكمال الطابق الأخير لبعض المباني.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٥ لسنة ٢٠٠٠، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٠، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء بمحافظات جمهورية مصر العربية.
وعلى قرار اللجنة الوزارية للمرافق بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١.
قـــرر
(المادة الأولى)
تلغى المادة السادسة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣ المشار إليه.

(المادة الثانية)
ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالفه من أحكام.
صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٩ ذي القعدة ١٤٢٤ هـ الموافق ٢٢ يناير سنة ٢٠٠٤م.
رئيس مجلس الوزراء
دكتور / عاطف عبيد

قرار وزارة الإسكان والمرافق
رقم ٣٦٠ لسنة ١٩٩٥
بشأن الإعفاء من قيود الارتفاع في مدينة أشمون
(نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦ في ١٩٩٦/١/١٨)

وزير الإسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى طلب السيد المستشار محافظ المنوفية بكتاب سيادته رقم ٦١ المؤرخ ١٩٩٥/١/١٠ بناء على توصية المجلس الشعبي المحلي لمحافظة المنوفية بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٤/٣/٩.

وعلى اعتمادنا لموافقة لجنة الإعفاءات.

قـــرر

(المادة الأولى)

إعفاء المناطق المصر باستخراج بناء فيها (مدينة أشمون) من قيود الارتفاع على أن ترتفع المباني بها مرة ونصف عرض الشارع بدلا من مرة وربع تجاوز الارتفاع في حدود متر واحد لاستكمال الدور الأخير - على ألا يتجاوز الارتفاع ثلاثين مترا، وعلى أن تراعى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قبل منح تراخيص التعليات التأكد من أن الهيكل الإنشائي والأساسات يتحمل الأحمال الناتجة عن زيادة الارتفاع بموجب هذا الإعفاء وكذا اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في ١٩٩٥/١٠/١٥.

وزير الإسكان والمرافق
مهندس / محمد صلاح الدين حسب الله

قـــرار رئيـــس مجـــلس الـــوزراء

رقم ٤٤٨٢ لسنة ١٩٩٩

بشأن حالات الإعفاء عن الحد الأقصى للارتفاع

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٢ في ٢٠٠٠/١/٢)

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

وبناء على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

قـــرر

(المادة الأولى)

يكون الإعفاء من الحد الأقصى لارتفاع المبنى المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء في الحالات الآتية:

أ) مباني المنشآت السياحية والفنادق.

ب) المباني والمنشآت الخدمية والإنتاجية المتعلقة بمصالح المواطنين.

ج) مباني البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات الدولية المعتمدة لدى جمهورية مصر العربية وبما لا يتعارض مع أى قوانين خاصة لذلك وبشرط المعاملة بالمثل.

(المادة الثانية)

يصدر قار رئيس مجلس الوزراء بتقييد أو الإعفاء من الحد الأقصى للارتفاع بناء على عرض وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بناء على طلب المحافظ المختص، على أن تتضمن هذه الطلبات أسباب ومبررات الطلب

(المادة الثانية)

على وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية تنفيذ هذا القرار.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٨ رمضان سنة ١٤٢٠هـ الموافق ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٩٩.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عـاطف عبيد

قرار رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣
بشأن تحديد ارتفاعات المباني لبعض المناطق

بمحافظات جمهورية مصر العربية
(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ في ٢٠٠٣/٦/١٩)
وزير الإسكان والمرافق:
بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية.
وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية.
وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٠٦٨ لسنة ١٩٩٩ بشأن استكمال الطابق الأخير لبعض المباني.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٥ لسنة ٢٠٠٠.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٢.
وبناء على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.
قــرر
(المادة الأولى)
١- تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة القاهرة على النحو التالي:
أولا: المنطقة الواقعة بين شارع عثمان بن عفان وشارع الأهرام شمالا وشارع عبد العزيز فهمي شرقا وشارع العروبة في اتجاه المطار حتى ميدان عاطف السادات ثم شارع النزهة ميدان عمر بن الخطاب ثم شارع الميرغني حتى تقاطعه مع شارع الأهرام جنوبا المنطقة المحددة بالخط الأسود السميك على الخرائط المرفقة تحدد فيها الارتفاعات على الوجه التالي:
المربعات المطلة على جانبى شارع العروبة مباشرة بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ مترا (ثمانون مترا) لا يجوز أن يزيد الارتفاع عن طابقين بما لا يجاوز ثمانية أمتار ويكون البناء بمسطح مطابق لاشتراطات ومحضر القياس الخاص بالمنطقة.
باقي المنطقة المحددة بالخط السميك الأسود يكون فيها الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٢٥ مترا (خمسة وعشرون مترا).
٢- المربعات المطلة على جانبى شارع صلاح سالم (امتداد العروبة حتى تقاطعه مع شارع الفنجري مباشرة بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ مترا (ثمانون مترا) لا يجوز أن يزيد الارتفاع عن طابقين بحد أقصى ثمانية أمتار ويكون البناء بمسطح مطابق لاشتراطات المنطقة.
٣- تكون ارتفاعات المباني الواقعة بالمربعات أرقام ٤٥٢، ٤٥٤، ٤٥٥ بشارع العروبة أمام الكلية الحربية في حدود دور واحد بارتفاع ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
ثانيا: منطقة المقطم

تكون الارتفاعات بمنطقة المقطم على النحو التالي:
يترك مائة متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى.
يكون الارتفاع اثنى عشر مترا في المنطقة التي تلبي المائة متر وإلى مسافة مائتين وخمسين مترا.
يكون الارتفاع ١٥ مترا (خمسة عشر مترا) في عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين وخمسين مترا المشار إليها.

ثالثا: في مناطق الزمالك وجاردن سيتي
يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء مثل عرض الطريق ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق.
رابعا: كورنيش النيل
يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ مترا (ستة وثلاثون مترا).
خامسا: في منطقتي المعادي القديمة والجديدة
يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء ثلاثة أدوار متكررة فوق دور أرضي أو مثل عرض الطريق أيهما أقل.
(المادة الثانية)
تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة، على النحو التالي:
أولا: منطقة شارع الأهرام
أ) من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية، يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء ١٨ مترا (ثمانية عشر مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين مترا من حدى شارع الأهرام.
ب) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورية يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ مترا (ثمانية عشر مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفان وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام.
ج) من ترعة المنصورية إلى الطريق الصحراوي يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٢ مترا (اثنا عشر مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفان وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام.
ثانيا: طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة البحيرة
يكون البناء بحد أقصى دورين للمباني التي تقام على الأراضي المعدة على جانبى طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة.
ثالثا: كورنيش النيل
يكون الارتفاع مرة ونصف وعرض الطريق بحد أقصى ٣٦ مترا (ستة وثلاثون مترا).
(المادة الثالثة)
تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق الإسكندرية، على النحو التالي:
يحتفظ في الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد ارتفاعات المباني المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع ما

يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية.
أ) طريق الحرية ابتداء من قسم باب شرقى حتى شارع مسجد العطارين.
ب) شارع صلاح سالم (شارع شريف باشا).
ج) شارع أحمد عرابي.
د) شارع سيزوستريس.
هـ) ميدان عرابي.
و) المباني المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان ذاته.
ز) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول.
كورنيش الإسكندرية: يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ مترا.
يحتفظ بارتفاعات المباني والطابع التشكيلي والتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ١٣ مترا - وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية:
الحد البحري: طريق الحرية فيما عدا المباني المطلة عليه والصف الثاني من المباني.
الحد الشرقي: شارع الدماميلي (الحد الغربي منه) ثم شارع الجبرتي حتى تقابله مع شارع سليمان سري.
الحد القبلي: شارع سليمان سري.
الحد الغربي: شارع سيدي الخياشي ابتداء من المبنى الواقع بعد ضريح سيدي الخياشي حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المباني المطلة على شارع سيدي الخياشي.
تكون ارتفاعات المباني في المناطق والشوارع والموضحة فيما بعد على النحو التالي:
أ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالا وشارع قناة السويس شرقا وشاع بورد سعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوبا - وشارع قصر رأس التين غربا ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا (اثنان وعشرون مترا).
ب) شارع قايتباى - لا يصرح بأى إنشاءات على جانبيه حفاظا على الأثر الإسلامي الهام وهو قلعة قايتباى - مع الالتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم القلعة.
ج) شارع سليمان سري ابتداء من تقابله من شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع إبراهيم عبد السيد في الجزء المواجه لإستاد المحافظة ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعض مرتين ونصف حول كافة حدود الموقع.
د) المنطقة المحيطة بميدان المساجد، وحدودها كالآتي:
الحد البحري: شارع السيد محمد كريم.
الحد الشرقي: شارع إسماعيل صبري حتى مسجد سيدي تمراز ثم شارع رأس التين حتى شارع سيدي الحجازي.

الحد القبلي: شارع سيد الحجازي حتى تقابله مع شارع خير الله.
الحد الغربي: شارع خير الله ثم شارع الناضوري.
ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا (ستة عشر مترا).
هـ) المنطقة المحدود بالحدود الآتية:
الحد البحري: طريق الكورنيش.
الحد الشرقي: قصر المنتزه.
الحد القبلي: شارع قناة السويس.
الحد الغربي: شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية.
ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا (اثنان وعشرون مترا).
و) المنطقة المحددة بالحدود الآتية:
- الحد البحري: على بعد ٢٠٠ متر (مائتى متر) من خط المياه.
- الحد الشرقي: وهو الحد الغربي لميناء الدخيلة.
- الحد القبلي: وهو الحد الغربي لمحافظة الإسكندرية.
- الحد الغربي: طريق إسكندرية مطروح.
ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦مترا (ستة عشر مترا).
فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا (ستة وثلاثون مترا) مع الالتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت.
يحتفظ بالطراز العربي المبسط لواجهات المباني بمنطقة كوم الناضورة الأثرية الكائنة بقسم اللبان بمحافظة الإسكندرية وحرمها، وحدوها كالآتي:
الحد البحري: شارع ورشة الطوبجية.
الحد الجنوبي: شارع بحري بك.
الحد الشرقي: شارع الجزائر.
الحد الغربي: شارع الباب.
يكون الارتفاع في هذه المنطقة مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار على ألا تزيد المباني عن ثلاثة طوابق.
(المادة الرابعة)
تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة أسوان، على النحو التالي:

أولا: مدينة أسوان

يكون البناء بحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء في المناطق الآتية:

أ) منطقة طريق المطار: تبدأ من مطار أسوان حتى المدخل الغربي لخزان أسوان وتضم يمين الطريق من بدايته حتى نهايته ومن حرم الطريق حتى بحيرة ناصر وحوض الخزان، كما تضم يسار الطريق من بدايته حتى نهايته، ومن حرم الطريق حتى عمق ثلاثة كيلو مترات منه.

ب) المنطقة من المدخل الشرقي لخزان أسوان إلى فندق كتراكت الجديد وحدوها كالآتي:

الحد القبلي: المدخل الشرقي لخزان أسوان.

الحد البحري: فندق كتراكت الجديد.

الحد الغربي: حرم النيل.

الحد الشرقي: ٢٥٠ مترا (مائتان مترا) غرب طريق السادات.

ج) مناطق التوسعات العمرانية الجديدة شرق مصرف السيل:

يكون البناء بحد أقصى ١٢ مترا (اثنا عشر مترا) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء على جانبى طريق السادات (الممتد من المدخل الشرقي لخزان أسوان جنوبا إلى تمثال العقاد شمالا)، وبعرض ٢٥٠ مترا (مائتان وخمسون مترا) غرب الطريق، ويعرض ٥٠٠ متر (خمسمائة متر) شرق الطريق).

يكون البناء بحد أقصى ١٥ مترا (خمسة عشر مترا) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء في المنطقة المحددة بالحدود الآتية:

الحد القبلي: شارع شركة الغازات الصناعية.

الحد البحري: مدخل كسارة الحديد والصلب.

الحد الغربي: طريق الكورنيش الممتد من تمثال العقاد جنوبا وحتى مدخل كسارة الحديد والصلب شمالا.

الحد الشرقي: خط السكة الحديد من مدخل كسارة الحديد والصلب شمالا حتى النفق وشارع الحدادين وشارع شرق البندر وامتداده جنوبا.

يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٨ مترا (ثمانية عشر مترا) في باقي مدينة أسوان.

ثانيا: مدينة أبو سمبل السياحية

يكون البناء بحد أقصى دور واحد ٤ أمتار (أربعة أمتار) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء، لمسافة ٥ كيلو مترات (خمسة كيلو مترات) من مركز المعبد الكبير.

يكون البناء بحد أقصى دورين ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء في المسافة من ٥ كيلو مترات (خمسة كيلو مترات) حتى ١٠ كيلو مترات (عشرة كيلو مترات) كمن مركز المعبد الكبير.
يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٢ مرتا (اثنا عشر مترا) على الأراضي المعدة للبناء بعد مسافة ١٠ كيلو مترات (عشرة كيلو مترات) من مركز المعبد الكبير.
ثالثاً: مدينة أدفو
يكون البناء بحد أقصى ١٥ مترا (خمسة عشر مترا) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء، المطلة على شارع كورنيش النيل شرق وغرب مدينة أدفو كالآتي:
أدفو غرب: على طول شارع الكورنيش الممتد من مرشح أدفو القديم جنوبا حتى عزبة الكشاف شمالا.
أدفو شرق: على طول شارع الكورنيش الممتد من كوبري أدفو جنوبا حتى محطة طلمبات رفع وادي عبادي شمالا.
رابعا: مدينة السباعية
يكون البناء بحد أقصى ١٥ مترا (خمسة عشرة مترا) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء والمطلة على شارع كورنيش النيل بمدينة السباعية، والممتد من طريق الفنان جنوبا حتى محطة طلمبات النمسا شمالا.
خامسا: يكون البناء بحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء حول ضفتى النيل شرقه وغربه، فيما عدا السابق ذكره بعمق كيلو مترات واحد شرق و٣ كيلو مترات (ثلاثة كيلو مترات) غربا من حرم النيل، وكذلك في الجزر المأهولة بالسكان داخل محافظة أسوان.
سادسا: فيما عدا المناطق المحددة سابقا يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا (ستة وثلاثون مترا) في المحافظة، وعند حساب عرش الشارع لا يضاف إليه أى فراغ متصل به سواء حديقة أو سكة حديد أو نهر أو خلافه له صفة الدوام في نطاق محافظة أسوان.
(المادة الخامسة)
يكون الارتفاع بنطاق مدينة الأقصر القديمة بحد أقصى ١٣ مترا (ثلاثة عشر مترا)، وحدودها كالآتي:
الحد الغربي: كورنيش النيل من العشي حتى البغدادي.
الحد الشرقي: شريط السكة الحديد.
الحد الشمالي: الحدود الإدارية الجنوبية لقرية العشي.
الحد الجنوبي: الحدود الإدارية الجنوبية لمدينة البياضية.
(المادة السادسة)
يتم الالتزام بالارتفاعات المحددة للمناطق بالمواد السابقة ما لم تكن هناك اشتراطات بنائية معتمدة لهذه المناطق تنص على ارتفاعات للمباني خلاف ذلك، وفي غير هذه المناطق يتم تطبيق الارتفاعات الواردة بالاشتراطات البنائية المعتمدة إن وجدت، وفي حالة عدم وجودها يتم تطبيق الارتفاعات الواردة

بقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية. (تم إلغاء هذه المادة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٠٤).

(المادة السابعة)

يحظر الموافقة على طلب الترخيص في التعلية في جميع أنحاء الجمهورية، صراحة أو ضمنا، بالنسبة للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه، إلا في الحدود التي كان مسموحا بها قانونا، قبل هذا التاريخ.

(المادة الثامنة)

يحظر الموافقة على إقامة بناء في أرض عقار سبق هدمه أو يشرع في هدمه بغير ترخيص، إلا في حدود ارتفاعه الذي كان عليه من قبل دون أى تجاوز ما لم توجد اشتراطات بنائية معتمدة لموقع العقار تنص على ارتفاعات أقل فينطبق الارتفاع الأقل، وذلك في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية.

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره ويلغى كل ما يخالفه من أحكام.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٩ ربيع الآخر سنة ١٤٢٤ هـ الموافق ٩ يونيو سنة ٢٠٠٣ م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف عبيد

قـرار رئيـس مجلـس الـوزراء
رقم ٩٣٥ لسنة ٢٠٠٠

بإلغاء قرارات ارتفاعات واشتراطات البناء السابقة
بعد الاطلاع على الدستور.
قـرر
(المادة الأولى)
يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦، ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦، ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦، ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦، ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦، ٢٨٧ لسنة ١٩٩٧، ٢٨٨ لسنة ١٩٩٧، ٣٦٣ لسنة ١٩٩٧، ٥٠٠ لسنة ١٩٩٧، ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨، ٦٦٥ لسنة ١٩٩٨، ٩٤١ لسنة ١٩٩٨ المشار إليها بشأن الاشتراطات البنائية والهدم في بعض المناطق، وذلك اكتفاء بما تضمنته اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون الهدم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١.
(المادة الثانية)
يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٩٤ بشأن الحفاظ على رونق نهر النيل المشار إليه، وتطبق التشريعات الحاكمة لحماية نهر النيل وجسوره وشواحنه وجوانبه ومسطاحه والجزر الواقعة داخل مجرى النيل بواسطة الجهات المعنية.
(المادة الثالثة)
على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار.
صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٥ محرم سنة ١٤١٢ هـ الموافق ٢٠ أبريل سنة ٢٠٠٠ م.
رئيس مجلس الوزراء
دكتـــور / عاطف عبيد

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء
رقم ١٥٧٩ لسنة ٢٠٠٣
بشأن تعديل الارتفاعات بشارع العروبة بحي النزهة

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وعلى قرار رئيس ملس الوزراء رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٠٢.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣ بشأن ارتفاعات المباني ببعض المناطق ببعض محافظات الجمهورية.

وبناء على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

قــرر

(المادة الأولى)

تضاف إلى البند ٣ من أولا من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣ المشار إليه الفقرة التالية:

كما تكون ارتفاعات المباني الواقعة بالمربع رقم ٤٥٣ بشارع العروبة أمام الكلية الحربية - حتى النزهة بمحافظة القاهرة في حدود دور واحد بارتفاع ٣ أمتار (ثلاثة أمتار فقط).

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالف ذلك من أحكام.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٥ رجب سنة ١٤٢٤هـ الموافق ٢٢ سبتمبر سنة ٢٠٠٢م.

رئيس مجلس الوزراء
دكتــور / عاطف عبيد

قـــرار رئيـــس مجلـــس الـــوزراء
رقم ٤٠٦٨ لسنة ١٩٩٩
بشأن استكمال الطابق الأخير لبعض المباني وتجاوز
الارتفاعات بمقدار بين ١٠ سم، ١٠٠ سم لكل مبنى
تتوافر فيه الضوابط
(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٦٢ في ١٩٩٩/١١/١٨)

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة المعدل بالقرار رقم ٥٠٠ لسنة ١٩٩٧.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الإسكندرية.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الجيزة.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص في تعلية المباني وقيود الارتفاع بمدينة القاهرة الكبرى.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص في تعلية المباني وقيود الارتفاع بمدينة الإسكندرية.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٩٧ بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة أسوان.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة مدينة الأقصر.

وبناء على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

قـــرر

(المادة الأولى)

يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولائحته التنفيذية بالنسبة لاستكمال الطابق الأخير المرخص به، وذلك بمقدار يتراوح بين عشرة سنتيمترات ومائة سنتيمتر كل مبنى على حدة تتوافر فيه الضوابط المبينة بالجدول المرافق المعتمد.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٧ شعبان سنة ١٤٢٠هـ الموافق ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٩م.

رئيس مجلس الوزراء
دكتـور / عـاطف عبيد

جدول مرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٠٦٨ لسنة ١٩٩٩
بالزيادة المصرح بها لاستكمال الطابق الأخير لبعض المباني

عرض الشارع بالمتر	الارتفاع الكلي بواقع مرة ونصف عرش الشارع (بالمتر)	عدد الأدوار المسموح بها شاملة الدور الأرضي	الجزء المتبقى للدور الأخير (بالمتر)	الزيادة المصرح بها لاستكمال الدور الأخير (بالمتر)	عدد الأدوار بعد إضافة الزيادة
٦	٩	٢	١,٩	١	٣
٨	١٢	٣	٢	٠,٩	٤
١٠	١٥	٤	٢,١	٠,٨	٥
١٢	١٨	٥	٢,٢	٠,٧	٦
١٤	٢١	٦	٢,٣	٠,٦	٧
١٦	٢٤	٧	٢,٤	٠,٥	٨
١٨	٢٧	٨	٢,٥	٠,٤	٩
٢٠	٣٠	٩	٢,٦	٠,٣	١٠
٢٢	٣٣	١٠	٢,٧	٠,٢	١١
٢٤	٣٦	١١	٢,٨	٠,١	١٢

ملحوظة: روعى ما يلي:
- ارتفاع الدور الأرضي (بالمتر) ٤,٢.
- ارتفاع كل من الأدوار المتكررة (بالمتر) ٢٩.

خلاصة تعديل قواعد الارتفاعات

صدرت العديد من التعديلات للارتفاعات في قوانين المباني على النحو التالي:

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ المعدل بالقرار ٥٠٠ لسنة ١٩٩٧، ٦٦٥ لسنة ١٩٩٨، والذي كان موضوعه يشمل: ارتفاعات واشتراطات بنائية في الزمالك وجاردن سيتي والمقطم وشارع العروبة والمعادي في القاهرة، والذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (١) من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقرار ١٨٠ لسنة ١٩٩٨.

صدر القرار رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦، ٩٤١ لسنة ١٩٩٨، والذي كان موضوعه يشمل: ارتفاعات واشتراطات بنائية لبعض مناطق محافظة الإسكندرية، والذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (٢) من اللائحة التنفيذية.

صدر القرار رقم ٢٧٨ لسنة ١٩٩٧، والذي كان موضوع يشمل: ارتفاعات واشتراطات بنائية لبعض مناطق محافظة الجيزة، الذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (١) من اللائحة التنفيذية.
صدر القرار رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٩٧، والذي كان موضوعه يشمل: ارتفاعات واشتراطات بنائية لبعض مناطق محافظة أسوان، والذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (٣) من اللائحة التنفيذية.
صدر القرار رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٩٧، والذي كان موضوعه يشمل: ارتفاعات واشتراطات بنائية لبعض مناطق مدينة الأقصر، والذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (٤) من اللائحة التنفيذية.
صدر القرار رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨، والذي كان موضوع يشمل: حظر هدم القصور والفيلات، والذي ألغى وحل محله حاليا: المادة ١١ مكرر (٥) من اللائحة التنفيذية، بالإضافة إلى القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١، والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والأوامر العسكرية أرقام ٤ لسنة ١٩٩٢، ٧ لسنة ١٩٩٦، ٢ لسنة ١٩٩٨.

قــرار رئيـــس مجلـــس الـــوزراء
رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦بشأن ارتفاعات المباني
لبعض مناطق محافظة القاهرة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٧٠ تابع (أ) في ١٩٩٦/٨/١

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي.

وبناء على ما عرضه محافظ القاهرة.

قــرر

(المادة الأولى)

تكون ارتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظة القاهرة على النحو التالي:

أولا: يحتفظ لشارع العروبة باشتراطاته البنائية القائمة حاليا فيما لا يتعارض مع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولائحته التنفيذية.

ثانيا: منطقة المقطم

تكون الاشتراطات البنائية بمنطقة المقطم على النحو التالي:

- بترك مائة من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى.

يكون الارتفاع اثنا عشر مترا في المنطقة التي تلي المائة متر وإلى مسافة مائتين وخمسين مترا.

يكون الارتفاع ١٥ مترا في عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين وخمسين مترا المشار إليها.

ثالثا: في مناطق الزمالك وجاردن سيتي المعادي القديمة

يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء مثل عرض الطريق، ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق.

أن يتم البناء على ذات المساحة وبذات الارتفاع في حالة هدم المبنى.

عدم الترخيص ببناء وحدات إدارية وتجارية جديدة فيها.

رابعا: كورنيش النيل يكون الارتفاع مة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

(المادة الثانية)

تسري قواعد الارتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧هـ الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتــور / كمال الجنزوري

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء
رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦
بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الإسكندرية

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٧٠ تابع (أ) في ١٩٩٦/٨/١)

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي.

وبناء على ما عرضه محافظ الإسكندرية.

قــرر

(المادة الأولى)

تكون ارتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظة الإسكندرية على النحو التالي:

يحتفظ في الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد ارتفاعات المباني المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليهما ولائحتيهما التنفيذيتين:

أ) طريق الحرية ابتداء من قسم باب شرقى حتى شارع مسجد العطارين.

ب) شارع صلاح سالم (شارع شريف سابقا).

ج) شارع أحد عرابي.

د) شارع سيزوستريس.

هـ) ميدان عرابي.

و) المباني المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان ذاته.

ز) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول.

كورنيش الإسكندرية: يكون ارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

يحتفظ بالتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة وارتفاعات المباني والطابع التشكيلي لها - كنموذج للمدنية ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٣ مترا - وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية:

الحد البحري: طريق الحرية فيما عدا المباني المطلة عليه والصف الثاني من المباني.

الحد الشرقي: شارع الدماميلي (الحد الغربي منه) ثم شارع الجبرتي حتى تقابله مع شارع رستم أفندي - ثم شارع رستم أفندي ابتداء من تقاطعه مع شارع الجبرتي حتى تقابله مع شارع سليمان يسري.

الحد القبلي: شارع سليمان يسري.

الحد الغربي: شارع سيدي الخياشي ابتداء من المبنى الواقع به ضريح سيدي الخياشي حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المباني المطلة على شارع سيدي الخياشي.

تكون ارتفاعات المباني في المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد لى النحو التالي:

أ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالا وشارع قناة السويس شرقا وشارع بور سعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوبا - وشارع قصر رأس التين غربا، ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرش الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

ب) شارع قايتباى - لا يصرح بأى إنشاءات على جانبيه حفاظا على الأثر الإسلامي الهام وهو قلعة قايتباى - مع الالتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة.

ج) شارع سليمان يسري ابتداء من تقابله مع شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع إبراهيم عبد السيد في الجزء المواجه لإستاد المحافظة، ويكون الارتفاع مرة ونصف عرش الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلوم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف حول كافة حدود الموقع.

د) المنطقة المحيطة بميدان المساجد وحدودها كالآتي:

الحد البحري: شارع السيد محمد كريم.

الحد الشرقي: شارع إسماعيل صبري حتى مسجد سيدي تمراز ثم شارع رأس التين حتى شارع سيدي الحجازي.

الحد القبلي: شارع سيدي الحجازي حتى تقابله مع شارع خير الله.

الحد الغربي: شارع خير الله ثم شارع الناضوري.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

هـ) المنطقة المحددة بالحدود الآتية:

الحد البحري: طريق الكورنيش.

الحد الشرقي: قصر المنتزه.

الحد القبلي: شارع قناة السويس.

الحد الغربي: شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

و) المنطقة المحددة بالحدود الآتية:

الحد البحري: على بعد ٢٠٠٠ متر من خط المياه.

الحد الشرقي: وهو الحد الغربي لميناء الدخيلة.

الحد القبلي: وهو الحد الغربي لمحافظة الإسكندرية.

الحد الغربي: طريق إسكندرية مطروح.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرش الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى مقداره ٣٦ مترا مع الالتزام قائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت.

(المادة الثانية)

تسري قواعد الارتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتـــور / كمال الجنزوري

قرار نائب المحافظ للمنطقة الشرقية

رقم ٥١ لسنة ١٩٩٦

بشأن ارتفاع مناطق الخدمات بمدينة نصر والبلوكات الحكومية

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤٤ في ١٩٩٦/١٠/٢٨)

نائب المحافظ للمنطقة الشرقية:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار المحافظ رقم ٣٩٢ لسنة ١٩٩١ بشأن تحديد اختصاصات نواب المحافظ وتفويضهم في السلطات.

وعلى موافقة السيد الوزير المحافظ بتاريخ ١٩٨٣/١٠/٢٣ بتفويضنا في اعتماد مشروعات التقسيم طبقا للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

وعلى قرار السيد المحافظ رقم ٣٤٩ لسنة ١٩٩٣.

وعلى المشروع المقدم من مديرية الإسكان والمرافق بشأن ارتفاع مناطق الخدمات بمدينة نصر والبلوكات الحكومية.

قــرر

مادة (١): الموافقة على تطبيق القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على جميع مناطق الخدمات والبلوكات الحكومية داخل مشاريع التقسيم السابقة ليصبح الارتفاع ١,٥ عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ مترا، وذلك بالنسبة للمناطق التي كانت خاضعة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته.

مادة (٢): ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ النشر.

صدر بتاريخ ١٩٩٦/١٠/١٤.

نائب المحافظ للمنطقة الشرقية

لـواء د / مصطفى كـامل محمد

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء

رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦

بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الجيزة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٧٠ تابع (أ) في ١٩٩٦/٨/١

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي.

وبناء على ما عرضه محافظ الجيزة.

قــرر

(المادة الأولى)

تكون الارتفاعات الكلية للمباني ببعض المناطق بمحافظة الجيزة على النحو التالي:

أولا: منطقة شارع الأهرام

أ) من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية، ويكون الحد الأقصى لارتفاع البناء ١٨ مترا (ثمانية عشر مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين مترا من حدى شارع الأهرام.

ب) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورية يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٢ مترا (اثنا عشر مترا) لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ مترا (ألفين وخمسمائة متر) من حدي شارع الأهرام.

ثانيا: طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة

يكون البناء بحد أقصى دورين للمباني التي تقام على الأراضي المعدة للبناء على جانبى طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة.

ثالثا: كورنيش النيل

يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

(المادة الثانية)

تسري قواعد الارتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧هـ الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتـور / كمال الجنزوري

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء
رقم ٣٠٨٦ لسنة ١٩٩٦
بشأن حدود الترخيص في تعلية المباني وقيود الارتفاع
بمدينة الإسكندرية

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤٩ تابع في ١٩٩٦/١١/٣)

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون المدني.

وعلى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٥٨ بإعادة تنظيم النيابة الإدارية والمحاكمات التأديبية.

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء.

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال في المساحات الخضراء التي يحوزها الجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة الملية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام.

وبناء على الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ إلى مواد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه.

وتحقيقا لغرض قومي تقتضيه الضرورة القصوى للمحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم، ولمواجهة ظاهرة انهيار وعلاقة التعلية والارتفاعات بهذه الظاهرة.

قــرر

(المادة الأولى)

يحظر الموافقة على طلب الترخيص في التعلية في مدينة الإسكندرية، صراحة أو ضمنا، بالنسبة للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، إلا في الحدود التي كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ

كما يحظر في ذات المدينة الموافقة على هدم القصور والفيلات، أو على إقامة بناء في أرض عقار سبق هدمه أو يشرع في هدمه بغير ترخيص، إلا في حدود ارتفاعه الذي كان عليه من قبل دون أي تجاوز.

(المادة الثانية)

تعتبر كل موافقة، صريحة أو ضمنية، بالمخالفة لأي حكم أو قيد في المادة السابقة باطلة بطلانا مطلقا، وعلى الجهات الإدارية المختصة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية حيال ما يشرع فيه من تعلية أو ارتفاع على أساس هذا البطلان.

وتتخذ الإجراءات التأديبية في الحال ضد كل مسئول عن الموافقة المخالفة، وكذلك ضد كل رئيس مختص، أيا كان موقعه أو الجهة الإدارية التي يعمل بها، يتراخى في محاسبة ذلك المسئول.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢١ جمادى الآخرة سنة ١٤١٧هـ الموافق ٣ نوفمبر سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتــور / كمال الجنزوري

قـرار رئيـس مجلـس الـوزراء
رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦

بشأن حدود الترخيص في تعلية المباني وقيود الارتفاع
بمدينة القاهرة الكبرى
(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤٩ تابع في ١٩٩٦/١١/٣)
رئيس مجلس الوزراء:
بعد الاطلاع على الدستور.
وعلى القانون المدني.
وعلى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٥٨ بإعادة تنظيم النيابة الإدارية والمحاكمات التأديبية.
وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني.
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨.
وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء.
وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم.
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال في المساحات الخضراء التي يحوزها الجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام.
وبناء على الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ إلى مواد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه.
وتحقيقا لغرض قومي تقتضيه الضرورة القصوى للمحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم / ولمواجهة ظاهرة انهيار وكثرة الضحايا في مدينة القاهرة الكبرى وعلاقة التعلية والارتفاعات بهذه الظاهرة.
قــرر
(المادة الأولى)
يحظر الموافقة على طلب الترخيص في التعلية في مدينة القاهرة الكبرى، صراحة أو ضمنا، بالنسبة للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، إلا في الحدود التي كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ

كما يحظر في ذات المدينة الموافقة على هدم القصور والفيلات، أو على إقامة بناء في أرض عقار سبق هدمه أو يشرع في هدمه بغير ترخيص، إلا في حدود ارتفاعه الذي كان عليه من قبل دون أى تجاوز.

(المادة الثانية)

تعتبر كل موافقة، صريحة أو ضمنية، بالمخالفة لأى حكم أو قيد في المادة السابقة باطلة بطلانا مطلقا، وعلى الجهات الإدارية المختصة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية حيال ما يشرع فيه من تعلية أو ارتفاع على أساس هذا البطلان.

وتتخذ الإجراءات التأديبية في الحال ضد كل مسئول عن الموافقة المخالفة، وكذلك ضد كل رئيس مختص، أيا كان موقعه أو الجهة الإدارية التي يعمل بها، يتراخى في محاسبة ذلك المسئول.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢١ جمادى الآخرة سنة ١٤١٧هـ الموافق ٣ نوفمبر سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتـور / كمال الجنزوري

وزارة الثقــافة

قرار رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٩٠

في شأن تحديد ارتفاعات المباني في بعض المناطق بالقاهرة التاريخية

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣٢ في ١٩٩١/٢/٦)

وزير الثقافة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار المصرية.

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨٢٨ لسنة ١٩٧١ في شأن إنشاء هيئة الآثار المصرية.

وعلى قرار اللجنة الدائمة للآثار الإسلامية والقبطية بجلستها المنعقدة في ١٩٨٤/٤/١٦ تشكيل لجنة تحديد المناطق والشوارع في القاهرة التاريخية التي يتعين فيها الالتزام بارتفاعات أو مواصفات معينة للمباني.

وعلى موافقة اللجنة الدائمة للآثار الإسلامية والقبطية بجلسة ١٩٨٤/٨/١٣، وعلى ما جاء بتقرير اللجنة المنبثقة المرفق.

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة على ذلك بجلسة ١٩٨٥/٢/١٤.

وعلى مذكرة السيد / رئيس مجلس إدارة هيئة الآثار المصرية.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

وعلى ما عرضه السيد وكيل أول الوزارة والمشرف على مكتب الوزير.

قــرر

(المادة الأولى)

ضوابط الحفاظ على الطابع الحضاري للقاهرة التاريخية هي كالآتي:

الحفاظ على التخطيط العمراني للمدينة وعدم إدخال تغييرات جوهرية سواء كانت تخطيطية أو معمارية إلا بحرص شديد يتمشى مع احتياجات المنطقة ولا يؤثر على النسيج العمراني.

إبراز المعالم الأثرية والالتزام بمنطقة الحرم التي تحيط بكل موقع أثري بحيث لا تحجب المبنى المجاور للأثر أو المقابل له أي من زوايا الرؤية حفاظا على خطوط تجميل الأثر.

الالتزام بأن يكون الطابع المعماري للواجهات هو الطراز الإسلامي المبسط مع تحديد بعض الألوان والمواصفات.

ارتفاع المباني في الشوارع والمناطق التاريخية لا يتجاوز إثنى عشر مترا على ألا يزيد ارتفاع المبنى المجاور أو المقابل للأثر عن ارتفاع البناء بالنسبة لعرض الشارع ما نص عليه قانون التخطيط العمراني.

ألا يزيد ارتفاع المباني بالجارات والأزقة والدروب والعطوف بالقاهرة التاريخية عن تسعة أمتار وبحيث لا يزيد الارتفاع عن الأثر المجاور أو المقابل للأثر على ألا يتعارض ذلك مع قانون المباني أيهما أقل في الارتفاع.

الشوارع والحرات والدروب والعطوف والأزقة بمناطق القاهرة التاريخية الخالية من الآثار لا يزيد ارتفاع المباني بالمناطق التي بها الآثار.
منع حق الركوب على أي مبنى أثري.
عدم التصريح ببناء بدرومات أوطى من منسوب الشارع ولا يناء أدوار علوية بها دور أعلا من الارتفاع المسموح.
الإبقاء على أسماء الشوارع كما هى وعدم تغييرها.
حظر البناء بمناطق المدافن والجبانات لأي استعمالات أخرى سوى الدفن فقط والحفاظ على الأماكن الأثرية وعدم المساس بالتخطيط الخاص بالمنطقة.
حظر البناء في أي أرض أثرية أو موقع أثري.
عدم التصريح بالبناء في المناطق المجاورة أو المقابلة للمواقع الأثرية إلا بعد موافقة هيئة الآثار.
(المادة الثانية)
ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.
صدر في ١٩٩٠/١٢/١٢.
يجب على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة:
تنص المادة (٦١) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"علي ذوى الشأن المبادرة إلي تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول.
فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.
وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية، ولها في سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلي المبني بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلي اتخاذ أية إجراءات قضائية.
وإذا اقتضي تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلال مبانيهم، وبيانات العين التي تم إخلاؤها، وتعتبر العين خلال المدة التي تستغرقها أعمال التصحيح في حيازة المستأجر قانونا. ويكون لمن تم إخلاء العين التي كان يشغلها الحق في العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلي موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه.
ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها، إضافة إلي القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة."
وعلى ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، خلال المدة المناسبة التي تحددها إدارة التنظيم، ويخطر بذلك ذو الشأن بكتاب موصى عليه، ويثور عملا صعوبة تحديد ذوي الشأن أحيانا، لأنها عبارة غير محددة، ومن السهل الادعاء بعدم وصول الكتاب الموصى عليه، أو عدم علمه بالقرار، لذا كان يجب الإعلان أو الإخطار عن طريق مهندس التنظيم، لما في قرارات الإزالة والتصحيح من خطورة على الأرواح والممتلكات وإن كان يبدو واضحا مفهوم ذوي الشأن بالنسبة - عند تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بشأن أعمال البناء والهدم - للمنشآت الآيلة للسقوط إذ يمثلهم أصحاب المصلحة الشخصية المباشرة في البناء وهم ملاك العقار وشاغليه، وأصحاب المصلحة العامة كالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم والتي يندرج تحتها الغير من الجيران والمارة من المواطنين، الذين قد يضارون بطريق غير مباشر من سقوط البناء الآيل للسقوط والترميم والصيانة، إذ لم يزال لسطح الأرض أو يتم تدعيمه وتنكيسه، فيحق لهم ولغيرهم التظلم من أية أخطار تهددهم، وتلتزم جهة الإدارة بفحص التظلم واتخاذ اللازم قانونا. (انظر أشرف توفيق - المرجع السابق ص١٣٥ وما بعدها - ومدحت حافظ إبراهيم - المرجع السابق ص٦٢)

حالة عدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح:
ويتعين على الإدارة - في حالة عدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح، وانقضاء المدة دون إتمام ذلك - أن تقوم بتنفيذ ذلك بنفسها، أو بواسطة الغير الذي تعهد إليه بذلك - سواء كان من جهات المقاولات التابعة للحكومة او القطاع الخاص من شركات ومقاولين لعدم توافر الإمكانيات الفنية المتاحة من معدات وآلات، وعمال فنيين عندها لتنفيذ الأعمال، على أن يتحمل المخالف جميع النفقات المصروفة بخصوص تنفيذ تلك القرارات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري. (د / أشرف توفيق - المرجع السابق ص١٤٠)
وقيام الجهة الإدارية بالتنفيذ في الحالتين السابقتين يمليه الحرص على سلامة السكان والجيران والمارة والأموال نتيجة عدم تنفيذ القرار والذي قد يترتب عليه نتائج يتعذر تداركها.
إخلاء المبنى عند تنفيذ الإزالة:
خول نص المادة ٦١ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ للجهة الإدارية المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلي بالطريق الإداري المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية، وقد قصد من ذلك القضاء على محاولات البعض في الإسراع في شغل المبنى بغية تعطيل تنفيذ القرار الإداري.
وإذا اقتضت أعمال التصحيح وجب إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه كأن يكون هناك خطر على أرواح الشاغلين إذا ظلوا شاغلين للمبنى أثناء إجراء أعمال التصحيح فيتم ذلك بالطريق الإداري أي دون اللجوء إلى القضاء مع تحرير محضر بأسماء الشاغلين الذي يتم إخلائهم حرصا على حقوق

الشاغلين عند الانتهاء من أعمال التصحيح، فبهذه الوسيلة يمكن تحديد الوحدة التي يشغلها كل منهم حتى إذا ما أعيد الشاغلون إلى المبنى بعد التصحيح فإنه لا يكون هناك ثمة نزاع بينهم أو بين المالك على ما كانوا يشغلونه في المبنى، وحتى لا يندس غيرهم بغية اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانونا، وهذا المحضر إما أن تحرره الجهة المختصة بشئون التنظيم بنفسها أو تعهد إلى الشرطة بتحريره. (عزمي البكري - المرجع السابق)

اعتبار العين خلال مدة التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً:

وتعتبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة، بل قد خولت المادة ٦٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إدارة التنظيم الحق في إخلاء البناء والمباني المجاورة عن الضرورة من السكان بالطريق الإداري، واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع في أحوال الخطر الداهم، إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فتخلى المبنى فورا، وفي حالة الضرورة القصوى يكون لها هدم البناء، بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "الطاعن الذي حكم بإخلائه من العين محل النزاع إذا لم يكن خصما في الدعوى التي قضى فيها بإزالة العقار حتى سطح الأرض فإن الحكم الصادر بالإخلاء والمستند إلى الحكم الصادر بإزالة العقار في هذه الحالة يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه بالنسبة للطاعن، دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن، إذ الثابت من الأوراق أن الطاعن لم يكن خصما في الدعوى ٢٢٢١ لسنة ١٩٩٣ مدني شبين الكوم الابتدائية على أن القرار الهندسي الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عيني يتعلق بذاتية العقار الصادر في شأنه، وأن نص المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية في المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا في الخصومة حقيقة أو حكما، ولا يستطيع الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن." (الطعن رقم ٦٠٣ لسنة ٦٨ق مدني جلسة ١٩٩٩/١١/١٠)

لشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح:

لشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار، إلا أن اتخاذ الإجراءات الإدارية بعودة شاغلي المبنى لا يترتب عليه إكسابهم لأى حق أو الإقرار به، إذ لا تمنع هذه الإجراءات من اللجوء للقضاء. (د/ أشرف توفيق - المرجع السابق ص١٤١)

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف علي التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون

ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.
ويلتزم المهندس المشرف علي التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبني للأشغال في مكان ظاهر في محل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ الشهادة.
لا يجوز إدخال المرافق إلا بعد الحصول على شهادة صلاحية المبنى للإشغال:
تنص الفقرة الأخيرة من المادة (٦٢) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"لا يجوز للجهات القائمة علي شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أي من وحداتها بخدمات إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبني ومرافقه للأشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبني، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق في مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون."
وعلى ذلك لا يجوز إدخال المرافق كالمياه والكهرباء والتليفون..... الخ بالعقار المبنى إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
وقد قضت محكمة النقض بأن: "تكييف الفعل بأنه خطأ أو نفى ذلك عنه خاضه لرقابة محكمة النقض. تصريح المهندس بإدخال المرافق العامة لبناء غير مرخص بإقامته. خطأ." (الطعن رقم ٩٨ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٨٣/٦/٢١)
وقد خاطب المشرع في هذه المادة الجهة الإدارية وهى القائمة على شئون المرافق وقد ثبت الواقع العملي بأنه بالرغم من مخالفة صاحب العقار لشروط الترخيص إلا أنه يقوم بإدخال جميع المرافق رغم ذلك ويرجع ذلك إلى المحسوبية والوساطة وغير ذلك.
دستورية الفقرة الأخيرة من المادة ٦٢ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:
في ظل القانون السابق رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ طُعن بعدم دستورية المادة (١٧ مكرراً) تأسيساً على مخالفة هذه المادة للمادتين ٦٦، ١٨٤ من الدستور. وهذه المادة تقابل الفقرة الأخيرة من المادة (٦٢) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ في الدعوى رقم ٥٥ لسنة ١٨قضائية دستورية جلسة ١٩٩٧/٣/٢٢ وقضي فيها برفض الدعوى مما يعني دستورية الفقرة الأخيرة من من المادة ٦٢ من القانون الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. ولأهمية حكم المحكمة الدستورية سوف نقوم بسرده كما يلي:

باسم الشعب
المحكمة الدستورية العليا
بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢٢ مارس سنة ١٩٩٧م الموافق ١٣ ذو القعدة سنة ١٤١٧هـ
برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد عوض المر (رئيس المحكمة)
وعضوية السادة المستشارين: عبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله.
وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفي على جبالي (رئيس هيئة المفوضين)
وحضور السيد حمد أنور صابر (أمين السر)
أصدرت الحكم الآتي:
في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٥ لسنة ١٨ قضائية (دستورية).
المقامة من:
السيدة / فاطمة محمد بهاء الطوبجي.
ضد
السيد / رئيس الجمهورية.
السيد / رئيس مجلس الوزراء.
السيد / وزير الكهرباء.
السيد / وزير الحكم المحلي.
السيد / محافظ القاهرة.
السيد / رئيس حى البساتين.
السيد / رئيس مجلس إدارة شركة توزيع كهرباء القاهرة.
الإجراءات
في الثالث من يونيو سنة ١٩٩٦، أودعت المدعية قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبة الحكم بعدم دستورية المادة ١٧ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك الحكم بعدم دستورية المادة ٢٤ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.
وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم برفض الدعوى
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.
المحكمة
بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعية وآخرين، كانوا قد أقاموا ضد المدعى عليه السابع الدعوى رقم ١٤٣١٩ لسنة ١٩٩٥ مدني شمال القاهرة بطلب إلزامه بتوصيل الكهرباء إلى الوحدات السكنية المملوكة لهم، والكائنة بالعقار رقم ١٧ شارع ٢٦٣ بالمعادي في أدواره الرابع والخامس والسادس والسابع فوق الأرضي، وذلك على سند من أن قرار إزالة الدور الثامن بهذا العقار وقد قضى بوقف تنفيذه من محكمة القضاء الإداري، وأثناء نظر محكمة شمال القاهرة الابتدائية لهذه الدعوى، دفعت المدعية بعدم دستورية نص المادة ١٧ مكررا المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك بعدم دستورية المادة ٢٤ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.
وإذا قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعية باللجوء إلى طريق الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت الدعوى الماثلة.
وحيث إن النصين المطعون عليهما بعدم الدستورية في الدعوى الراهنة يجريان كالآتي:
أولا: المادة ١٧ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، ونصها:
" لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق، تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعدم تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ".
ثانيا: المادة ٢٤ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، ونصها:
" تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة، شروطا بنائية تأتي في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني، وتسري على مناطق التقاسيم التي تناولتها، وعلى الوحدة المحلية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط، والتمسك بها في مواجهة المقسمين والمشترين واتخاذ كافة القرارات والإجراءات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقا لأحكام هذا القانون ".
وتنص المادة ٢٣ من هذا القانون - المحال إليها بمقتضى المادة الرابعة والعشرين - على ما يأتي: " يجب أن يذكر في عقود التعامل على قطع التقسيم، القرار الصادر باعتماد التقسيم، وقائمة الشروط الخاصة به، وأن ينص فيها على شريان هذه القائمة على المشترين وخلفائهم مهما تعاقبوا، وعلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مراعاة ذلك.
وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها جزءا من قرار التقسيم، وتسري عليها أحكام هذا القانون، كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشترين والمقسم أن يتمسكوا بها قبل بعضهم البعض ".
وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن تتوافر ثمة علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الحكم في المسائل الدستورية المطروحة على هذه المحكمة، لازما الفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، وكان من المقرر كذلك أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة، يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية، وليس من معطياتها النظرية، ومؤداه ألا تقبل الخصومة إلا من هؤلاء

الذين أضيروا من جريان سريان النص المطعون عليه في شأنهم، سواء أكان هذا الضرر يتهددهم أما كان قد وقع فعلا، بشرط أن يكون هذا الضرر مستقلا بالعناصر التي يقوم عليها، ممكنا تحيده ومواجهته بالترضية القضائية تسوية لآثاره، عائدا في مصدره إلى النص المطعون فيه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليها، دل ذلك على انتفاء مصلحته الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص القانوني في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعي أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني عند الفصل في الدعوى الدستورية عما كان عليه قبلها.

وحيث أنه متى كان ما تقدم، وكان النزاع الموضوعي يدور حول رفض شركة توزيع كهرباء القاهرة، توصيل التيار الكهربائي لبعض وحدات العقار رقم ١٧ شارع ٢٦٣ بالمعادي على أساس عدم التقدي عند بناء هذا العقار بالردود القانونية ومخالفته قيود الارتفاع والشروط البنائية التي تتطلبها شركة المعادي للتنمية والتعمير، مما أدى إلى صدور عدد من القرارات التي تقضي بإزالة بعض أدواره، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة للمدعية تتوافر في الطعن بعدم دستورية المادة ١٧ مكرر من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك المادة ٢٤ من قانون التخطيط العمراني.

وحيث أن المدعي ينعى على المادة ١٧ مكررا من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفتها للمادتين ٦٦، ١٨٤ من الدستور، تأسيسا على أن الجهات الإدارية والشرطة هى التي كان يتعين عليها أن تتولى بنفسها تنفيذ أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، إلا أن المشرع افترض عجزها عن هذا التنفيذ، وآثر أن يتولاه حسنو النية الذين يستأجرون الوحدات السكنية أو يشترونها، وحرمهم من المرافق العامة التي تلزمها، مهدرا بذلك أدميتهم من خلال إيقاع عقوبة صارمة عليهم بغير حكم قضائي.

وحيث أن النعي بكل أوجهه مردود أولا: بأن الجزاء الجنائي لا يفترض، ولا عقوبة بغير نص يفرضها.

ومردود ثانيا: بأن قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حدد حصرا الأفعال التي أثمها ولئن كان هذا القانون لم يجز تزود المباني بالمرافق التي تلزمها إلا بعد صدور شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بإحداثها، ومطابقتها لشروط الترخيص، ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، إلا أن هذا الجزاء لا يتمحض عقابا جنائيا، بل هو نتيجة مترتبة بالضرورة على مخالفة نص المادة (٤) من هذا القانون التي تقضي بأن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني التي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، يعتبر شرطا لازما لإجراء هذه الأعمال تقيدا بمواصفاتها وضمانا لخضوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها، وبما يكفل سلامتها، دون ما إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثالثا: بأن الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط محددة تعتبر تخوما لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها، ويتمثل جوهر هذه السلطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في المفاضلة التي يجريها المشرع بين البدائل المختلفة التي تتزاحم فيما بينها على تنظيم موضوع محدد، فلا يختار من بينها غير الجدول التي يقدر مناسبتها أكثر من

غيرها لتحقيق الأغراض التي يتوخاها، وكلما كان التنظيم التشريعي مرتبطا منطقيا بهذه الأغراض - وبافتراض مشروعيتها - كان هذا التنظيم موافقا للدستور، والمباني التي بقيمها أصحابها بدون ترخيص، تفتقر في الأعم الأغلب من الأحوال لشروط متانتها، ولا تلتئم كذلك والأوضاع التنظيمية المتطلبة فيها، بل تكون عملا عشوائيا يهدد بتداعيها، ويفقدها قيمها الجمالية، بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم، ويحتم إخلائها، وتلك جمعيها مضار تدخل المشرع لتوقيها درءا لمفاسدها، وبما لا مخالفة فيه للدستور.

ومردود رابعا: بأن النص المطعون فيه لا يتضمن مساسا بحقوق الغير حسني النية ن ذلك أن المادة ١٥ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، تخول الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تصدر في شأن الأعمال المخالفة، قرارا بوقفها.

ولها أيضا أن تتخذ التدابير التي تحول بها دون الانتفاع بهذه الأعمال أو إجراء أعمال بناء جديدة فيها ن ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسني النية.

وعليها كذلك أن تعلن عن الأعمال المخالفة بلافتة تعلنها في مكان ظاهر بموقع العقار ن تبين فيها نطاق هذه الأعمال والتدابير التي اتخذتها بشأنها، ويعتبر المالك مسئولا عن بقاء هذه اللافتة في مكانها - ببياناتها الواضحة - إلى أن تزال المخالفة أو يتم تصحيحها.

كذلك تقضي المادة ١١٧ مكررا (١) من هذا القانون ببطلان الأعمال القانونية التي يكون محلها وحدة أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانونا، كذلك تجرم المادة ٢٢ مكررا (٢) من هذا القانون، عدم تضمين عقود بيع أو تأجير الوحدات الخاضعة لأحكامه، البيانات المنصوص عليها في مادته الثانية عشرة مكررا (١)، وهذه - بدورها - تقرر جزاء مدنيا في شأنها يتمثل في عدم شهر عقود بيعها أو تأجيرها إذا لم تحرر على نموذج يتضمن ما تعلق من بياناتها بالترخيص الصادر في شأن بنائها أو تعليتها، والجهة التي صدر عنها هذا الترخيص، والأدوار المرخص بها وعدد وحداتها، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية.

ومردود خامسا: بأن من يقومون بشراء مكان معد للسكنى أو باستئجاره، لا يلتزمون وفقا للنص المطعون فيه، بمراقبة الخاضعين لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء لحملهم على التقيد بها، والامتناع عن مخالفتها، وحتى لو فعل - وهو غير متصور - فإن ذلك لا يخولهم حقوقا ليس لها سند من أحكام هذا القانون ويندرج تحتها إدخالهم مرافق لمبان لم يصدر ترخيص بإنشائها، ولا بإجراء أعمال فيها، ولا بتعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تشطيبها.

وحيث إن المدعية تنعى على المادة ٢٤ من قانون التخطيط العمراني، مخالفتها لنص المادة ٨٦ من الدستور تأسيسا على معاملتها الشروط التي تتضمنها قائمة التقسيم - وهى شروط يتفق عليها الأفراد فيما بينهم - باعتبارها شروطا بنائية ترقى مرتبتها إلى النصوص القانونية التي تشتمل عليها قوانين المباني ولوائحها، واغتصابها بالتالي الاختصاص المقرر للسلطة التشريعية بمقتضى نص المادة ٨٦ من الدستور في مجال إقرار القوانين، وهى ولاية لا يجوز أن تتخلى عنها، ولا أن تعهد لغيرها بها، وحيث إن هذا النعى مردود أولا: بأن شروط تقسيم الأراضي المعدة للبناء لا تعتبر في أغلب جانبها وليدة الإرادة، بل تصدر

وفق أحكام قانون التخطيط العمراني، وبما لا يعارضها، وبمراعاة أن هذا التخطيط إما يكون عاما أو تفصيليا.
ويعتبر أولهما شاملا الصورة الإجمالية للمدن والقرى التي ينتظمها، كافلا احتياجاتها العمرانية على المدى الطويل، قائما على ضوء أوضاعها البيئية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، ودون إخلال بمتطلبات الدفاع القومي، ولا بوضع المدينة أو القرية بالنسبة إلى المحافظة والإقليم الواقعة به، أو الأقاليم المحيطة، وما تقضي به المخططات الإقليمية المعتمدة، وغير ذلك من الأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية.
ويصدر ثانيهما بعد اعتماد التخطيط العام للمدينة أو القرية، متضمنا إعداد التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام مشتملا تحديدا على ارتفاع المباني وطابعها المعماري، وكثافتها السكانية والبنائية، وعدد وحداتها وأماكن خدماتها ومرافقها وشوارعها، وحدود أبعاد قطع الأراضي ومساحتها، والأجزاء التي تشغلها المباني منها، والشروط الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها، وغير ذلك من الشروط التي تتوخى صون النواحي الجمالية.
وللوحدة المحلية - وإلى أن يتم إعداد التخطيط التفصيلي - وضع مشروعات بخطط تفصيلية لبعض الأراضي بالمدنية أو القرية متضمنة احتياجاتها العمرانية وشروط تقسيمها.
ومردود ثانيا: بأنه عملا بنص المادة ٢٢ من قانون التخطيط العمراني، لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، بل إن المادة ١٥ من هذا القانون صريحة في إلزامها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة، بأن تتحقق قبل الانتهاء من فحص طلب اعتماد مشروع التقسيم، من سلامته فنيا، ومطابقته لأحكام هذا القانون.
ومردود ثالثا: بأن ما تغياه النص المطعون فيه من اعتبار الشروط الصادر بها قرار التقسيم، شروطا بنائية تأخذ حكم القواعد القانونية التي تتضمنها قوانين المباني ولوائحها، هو إعمال لهذه الشروط بوصفها شريعة نافذة، فلا يتحلل أحد منها.
ولا عدوان في ذلك على ولاية السلطة التشريعية في مجال إقرار القوانين وفقا لنص المادة ٨٦ من الدستور، ذلك أن هذه السلطة ذاتها هى التي تنظم بتشريعاتها قواعد البناء في مدن مصر وقراها، وهى قواعد لا يتصور أن تعارضها شروط التقسيم، بل تستمد هذه الشروط - في أغلبها - مصدرها المباشر من نص القانون.
وحتى لو قيل بأن بعض الشروط التي تتضمنها قائمة التقسيم مصدرها الاتفاق، وأنها بذلك تعتبر حقوق ارتفاق في شأن المباني محلها، وأنها تتبادل - فيما بينها - مزاياها وأعبائها، إلا أن انقلابها بالنص المطعون فيه إلى قيود بنائية من نوع القيود التي تتضمنها القوانين واللوائح التي تنظم هذا الموضوع، يفيد انسلاخها عن صفتها كحقوق ارتفقا، واندراجها تحت القيود القانونية التي يقتضيها التنظيم العام لحق الملكية، فلا يجوز تجاهلها، بل يكون الحمل على تنفيذها عينا - عند مخالفتها - لازما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعية المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة. (الدعوى رقم ٥٥ لسنة ١٨ق (دستورية) جلسة ١٩٩٧/٣/٢٢ نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٤ في ١٩٩٧/٤/١٣)

قواعد إصدار شهادة صلاحية

المبنى للإشغال الجزئي

تنص المادة (٦٥) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

" إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبني للأشغال الجزئي وذلك وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال الجزئي إلا بعد الحصول علي موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن."

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي:

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص.

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

وإذا توقف البناء لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب الحصول على موافقة الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

التصرفات التي تُعد باطلة

تنص المادة (٦٦) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:

" تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالي:

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.

طبقاً لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).

تحرر الجهة الإدارية اتفاقاً بين الملاك الراغبين في ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقاً لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقاً لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.

تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة في إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توافير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.

وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية."

ويقصد بالتصرف هنا البيع أو الإيجار أو الهبة أو الوصية ويقع باطلا أي تصرف من هذه التصرفات إذا كان محله أياً ما ذكر بعاليه.

وعلى ذلك يقع بيع شقة باطلا إذا كان العقار مخالفا لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.

كما يقع باطلا أيضا أى تصرف قصد منه تغيير مأوى السيارات لغرض آخر كمكتبة أو بنزينة أو أى شيئا آخر..... الخ

البطلان المنصوص عليه بهذه المادة متعلق بالنظام العام :

البطلان المنصوص عليه بالمادة (٦٦) من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بطلانا مطلقا يتعلق بالنظام العام تتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها إذا عرض التصرف المخالف عليها، ويجوز لكل ذي شأن والنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

ولا يجوز بأي حال من الأحوال شهر هذا التصرف إذا طلب شهره في الشهر العقاري ومن باب أولى تسجيله بالشهر العقاري.
وترفع دعوى البطلان بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى طبقا لقانون المرافعات ويراعى في تقديرها ما نصت عليه المادة ٣/٣٧ من قانون المرافعات.

اختصاص محكمة القضاء الإداري
بنظر الطعون على جميع القرارات الصادرة
لأحكام القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وإشكالات التنفيذ
في الأحكام الصادرة منها

تنص المادة ١١٤ من قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن:
"تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك."
حددت المادة اختصاص المحكمة الإدارية وحدها دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام قانون المباني الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فضلاً عما تختص به المحكمة من اختصاصات حددتها المادة "١٣" من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ والتي نصت علي أن "تختص محكمة القضاء الإداري بالفصل في المسائل المنصوص عليها في المادة "١٠" عدا ما تختص به المحاكم الإدارية والمحاكم التأديبية كما تختص بالفصل في الطعون التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الإدارية......الخ " وباعتبار أن الطعن علي القرارات الإدارية النهائية سالفة الذكر لم يرد ضمن اختصاصات المحاكم الإدارية المنصوص عليها بالمادة "١٤".
ومن المعلوم كما سبق القول بأن القضاء الإداري يتعدد بنظر العديد من القرارات الإدارية في مجال أعمال البناء والهدم فيختص بنظر قرار الإزالة وقرار وقف الأعمال والتصحيح والإخلاء الإداري الفوري من المباني سواء كانت المباني ملكاً للحكومة أو إخلاء المبني من شاغليه ضد أخطار الحريق ودعاوى رفض الترخيص أو سحبه أو إلغائه والعديد من القضايا التي تم ذكرها في قانون المباني.
وتعد معظم المسائل المتعلقة بتراخيص أعمال البناء من المسائل الإدارية في المقام الأول وقانون المباني من القوانين الخاصة التي يغلب عليها الطابع التنظيمي الإداري عن غيره من الجنائي والمدني. (حامد الشريف ـ المرجع السابق ـ ص ٧).
ويشترط في طلب إلغاء القرارات الإدارية أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص أو عيباً في الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو إساءة استعمال السلطة (م١٠ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

وميعاد رفع طلب الإلغاء ستون يوماً من تاريخ إعلان صاحب الشأن به. (م١/٢٤ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

ويجب أن يكون العلم بالقرار الإداري علماً يقينياً لا ظنياً فقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

"إذا كانت قرينة العلم المستفادة من النشر أو الإعلان ليس مما يقبل إثبات العكس فليس ما يمنع ثبوت العلم بدونها فإذا قام الدليل القاطع وفقاً لمقتضيات ظروف النزاع وطبيعته علي علم صاحب الشأن بالقرار علماً يقينياً لا ظنياً ولا افتراضياً بحيث يكون شاملاً لجميع محتويات هذا القرار ومؤداه حتى يتيسر له بمقتضى هذا العلم أن يحدد مركزه القانوني من القرار متي قام الدليل علي ذلك بدأ ميعاد الطعن من تاريخ ثبوت هذا العلم دون حاجة غلي نشر القرار أو إعلانه إذ لا شأن للقرائن حين يثبت ما يراد بها ثبوتاً يقينياً قاطعاً وهذا يفيد استقرار قضاء هذه المحكمة علي تأييد نظرية العلم اليقيني" (الطعن رقم ٢٠١ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٤)

والعلم اليقيني يثبت " من أي واقعة أو قرينة تفيد حصوله دون التقيد في ذلك بوسيلة إثبات معينة وللقضاء الإداري في أعمال رقابته القانونية التحقق من قيام أو عدم قيام هذه القرينة أو تلك الواقعة وتقدير الأثر الذي يمكن ترتيبه عليها من حيث كفاية العلم أو قصوره وذلك حسبما تستبينه المحكمة من الأوراق وظروف الحال فلا تأخذ بها العلم إلا إذا توافر اقتناعها بقيام الدليل عليه كما لا تقف عند إنكار صاحب المصلحة له حتى لا تهدر المصلحة العامة المبتغاة من تحصين القرارات الإدارية ولا تزعزع استقرار المراكز القانونية الذاتية التي أكتسبها أربابها بمقتضى هذه القرارات ". (طعن رقم ٣٧ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٧٤/٢/١٦)

ويملك مجلس الدولة فرض رقابته على قرارات رفض الترخيص حتى ولو كان هذا الرفض ضمنياً مستفاد من سكوت الإدارة.

ويعد حفظ الطلب الخاص بالترخيص قراراً إدارياً من جهة الإدارة برفض الترخيص فقد قضت المحكمة الإدارية العليا بان:

"ومن حيث انه عن الدفع المثار في الطعن بعدم قبول دعوى المدعي لرفعها بعد الميعاد فغن الثابت من الأوراق وملف طلب الترخيص موضوع النزاع أن المدعى تقدم بتاريخ ١٩٧٩/٣/١٩ بطلب إلى الوحدة المحلية لمركز سوهاج للترخيص له بالبناء على الأرض المبنية في العريضة وبتاريخ ١٩٧٩/٤/١٩ أخطره قلم التنظيم بالوحدة المحلية المذكورة بأنه تقرر حفظ طلبه لحين البت في الدعوى وحيث كشفت الأوراق عن أنها الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق سالفة البيان ولم يقم المدعي دعواه بطلب إلغاء قرار الوحدة المحلية برفض طلب إعطائه ترخيص البناء إلا بتاريخ ١٩٧٩/١٢/١٢ ومتى كانت ذلك هو الثابت فإن الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه تكون قد رفعت بعد الميعاد القانوني ويتعين القضاء بعدم قبولها لهذا السبب.

ومن حيث أن لا وجه لتأويل طلبات المدعي علي أنها طعن بإلغاء قرار الامتناع عن السير في إجراءات بالبناء لما تبين من أن جهة الإدارة لم تقف موقفاً سلبياً إزاء طلب الترخيص الذي قدمه المدعي وإنما

أصدرت بشأنه قراراً إدارياً صريحاً بحفظه لحين البت في الدعوى المشار إليها فتكون بذلك قد أفصحت عن إرادتها في رفض الطلب وجعلت من قيام المنازعة في الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق سبباً لهذا الرفض وبهذه المثابة كان قرارها الصادر علي هذا النحو قراراً نهائياً قابلاً للطعن فيه بالإلغاء في المواعيد المقررة قانوناً. ولا يفتح ميعاداً جديداً لدعوى الإلغاء بالطلب الذي قدمه المدعي في ١٩٧٩/١٠/٢٠ للحصول علي الترخيص فالعبرة بطلبه الأول وبالقرار الذي صدر فيه علي اعتبار انه الذي أنشأ للمدعي المركز القانوني الذي بناء عليه أقام الدعوى وجدير بالبيان أن استغلاق سبيل الطعن بالإلغاء أمام المدعي لفوات ميعاده لا يمنعه من التقدم لجهة الإدارة بطلب جديد للحصول علي ترخيص البناء المطلوب بعد أن صدر الحكم النهائي في النزاع حول ملكية الأرض في الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق لكي تصدر تلك الجهة قرارها بشأنه طبقاً لأحكام القانون.

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه وقد خالف النظر المتقدم وقضي في موضوع الدعوى فإنه يكون قد نأى عن الصواب في تطبيق صحيح حكم القانون وتعين القضاء بإلغائه وبعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد وإلزام المدعي بالمصروفات. (الطعن رقم ١١١ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٨)

ويجوز الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا في الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإداري وذلك في الأحوال الآتيـــة:

إذا كان الحكم المطعون فيه مبنياً علي مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو تأويله.

إذا وقع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات اثر في الحكم.

إذا صدر الحكم علي خلاف حكم سابق حاز قوة الشيء المحكوم فيه سواء دفع بهذا الدفع أو لم يدفع.

ويكون لذوى الشأن ولرئيس هيئة مفوضي الدولة أن يطعن في تلك الأحكام خلال ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك مع مراعاة الأحوال التي يوجب عليه القانون فيها الطعن في الحكم (م٢٣ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢)

ويكون ميعاد رفع الطعن إلي المحكمة الإدارية العليا ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم المطعون فيه (م٤٤ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

ليس لمحكمة القضاء الإداري سلطة إصدار أوامر إدارية:

ليس لمحكمة القضاء الإداري سلطة إصدار أوامر إدارية ومن باب أولى أن تقوم مقام الغدارة في اتخاذ إجراء معين وأنه ليس لها إلا الحكم بالإلغاء. (د /الطيب ـ المرجع السابق ـ ص ٥٤٦)

اختصاص محكمة القضاء الإداري بالنظر في إشكالات التنفيذ:

اختصاص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في إشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في الطعون علي القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ " المعدل " ومنازعات التنفيذ الوقتية هي التي يطلب فيها من المحكمة اتخاذ إجراء مؤقت حتى يفصل في موضوع المنازعة فيما بعد. فإذا كانت المنازعة الوقتية علي التنفيذ أو قبل تمامه فهو " إشكال " وقتي في التنفيذ وإن كانت تالية لتمام التنفيذ فهي " منازعة مستعجلة " في التنفيذ. أما المنازعة الموضوعية فهي التي يطلب

فيها من المحكمة الحكم في أصل المنازعة. (راتب وزميلاه - قضاء الأمور المستعجلة الجزء الثاني ص ٧٦٣ وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض بـأن: "إن المقصود من المنازعة الموضوعية في التنفيذ هي تلك التي يطلب فيها الحكم بإجراء يحسم النزاع في أصل الحق في حين أن المنازعة الوقتية هي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي لا يمس أصل الحق." (طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٤ طعن رقم ٨١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٤/١٣)

ولكي تكون المنازعة متعلقة بالتنفيذ يشترط أن تكون المنازعة منصبه علي إجراء من إجراءات التنفيذ أو مؤثرة في سير التنفيذ وإجراءاته. (نقض طعن رقم ١٧٤٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٠) والإجراء الذي يطلب في الإشكال الوقتي هو غالباً وقف التنفيذ إذا كان الإشكال مرفوعاً من المنفذ ضده أو من الغير أو الاستمرار في التنفيذ إذا كان الإشكال الوقتي مرفوعاً من طالب التنفيذ.

ومن ثم تختص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في كافة إشكالات التنفيذ إذ سلب هذا النص أي اختصاص للقضاء العادي بالفصل في هذه الإشكالات وبالتالي فهي تخرج عن اختصاص قاضي التنفيذ المنصوص عليه بالمادة "٢٧٥" مرافعات والمشرع بهذا النص يكون قد خالف ما جرى عليه الفقه والقضاء من قبل من أن قاضي التنفيذ المنصوص عليه بالمادة "٢٧٥" مرافعات هو الذي يختص بنظر منازعات التنفيذ التي ترفع عن الأحكام الصادرة من القضاء الإداري باعتباره فرعاً من المحاكم العادية المختصة بجميع المنازعات المتعلقة بالمال وما يمسه من تصرفات وذلك بشرط أن يمس هذا التنفيذ المال ملكية أو حيازة أو أي حق يتصل به أو يكون مال التنفيذ أن يجرى علي المال إلا إذا كان مبني المنازعة إجراء من الإجراءات أو أمراً من الأمور التي خص بها المشرع ليس طعناً علي الحكم ولا يمس الفصل فيه حجيته. (راتب وزميلاه - عزمي البكري - المرجع السابق).

وقد قضت محكمة النقض بـأن: أنه وإن كانت محكمة القضاء الإداري هي المختصة وحدها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية إلا أنه متي صدر الحكم فيها بالإلزام اصبح سنداً يمكن التنفيذ به علي أموال المحكوم عليه فتختص المحاكم المدنية بمراقبة إجراءات التنفيذ والنظر في مدي صحتها وبطلانها باعتبارها صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالمال ويختص القضاء المستعجل باعتباره فرعاً منها بنظر الإشكالات الوقتية بالتنفيذ إذ لا شان لهذه الإشكالات بأصل الحق الثابت بالحكم المستشكل فيه كما أنها لا تعد طعناً عل الحكم وإنما تتصل بالتنفيذ ذاته للتحقق ق من مطابقته لأحكام القانون وذلك بخلاف المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت والتي تتصل بموضوع المنازعات الخارجة عن اختصاص القضاء العادي والتي قد يري القاضي المستعجل فيها ما لا يراه قاضي الدعوى وهي المسائل التي أستقر قضاء هذه المحكمة علي عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظرها إذ كان ذلك وكان الوقع في الدعوى أن الإشكال المرفوع من المطعون عليه قد قصد به منع التنفيذ علي السيارة المملوكة له استناداً علي أن الدين المحجوز من اجله الثابت بالحكم رقم ١٥/١١٦٥ق محكمة القضاء الإداري يتعلق بالمنشأة التي كان يملكها وأنه لم يعد مسئولاً عن أدائه بعد

تأميم هذه المنشاة وزيادة أصولها عن خصومها دون أن يكون مبني الإشكال نزاعاً مما يختص به القضاء الإداري وحده فغن الحكم المطعون غذ قضي باختصاصه بنظر الإشكال تطبيقاً لنص المادة "١/٤٩" من قانون المرافعات يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعي عليه بهذا السبب علي غير أساس.
(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٢/١)

يجب نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة:

يجب أن يكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة وعبارة " علي وجه السرعة " مرادفه لعبارة " علي وجه الاستعجال " إلا أنها تختلف عن " الصفة المستعجلة " التي تنظر بها بعض الدعاوى فالمنازعات التي يوجب القانون نظرها علي وجه السرعة **avec célérite** هي منازعات موضوعية ترفع إلي المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة لتصدر فيها منازعات في موضوعياً أما المواد المستعجلة **matieré de refene** فهي منازعات في طلبات وقتية ترفع المحكمة المستعجلة أو إلي محكمة الموضوع عملاً بالمادة ٤٥ مرافعات لتصدر فيها حكماً وقتياً تكون له حجية مؤقتة ولا يجمع بينهما إلا ما يوجبه القانون من إنجازهما والفصل فيهما فوراً بغير إبطاء. (المرجع السابق)

ولم يترتب المشرع علي عدم النظر الدعوى علي وجه السرعة أي بطلان بل هو نص قصد منه سرعة الفصل في الدعوى.

تلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة:

تنص المادة "٢٦" من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ المعدل علي أن على الجهة الإدارية المختصة أن تودع قلم كتاب المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانها مذكرة بالبيانات والملاحظات المتعلقة بالدعوى مشفوعة بالمستندات والأوراق الخاصة بها.

ويكون للطالب أن يودع قلم كتاب المحكمة مذكرة بالرد مشفوعة بما يكون لديه من مستندات في المهلة التي يحددها له المفوض إذا رأى وجهاً لذلك فإذا أستعمل الطالب حقه في الرد كان للجهة الإدارية أن تودع مذكرة بملاحظتها علي هذا الرد مع المستندات في مدة مماثلة.

ويجوز لرئيس المحكمة في أحوال الاستعجال أن يصدر أمراً غير قابل للطعن بتقصير الميعاد المبين في الفقرة الأولي من هذه المادة ويعلن الأمر إلي ذوى الشأن خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ صدوره وذلك بطريق البريد ويسرى الميعاد المقصر من تاريخ الإعلان.

ويقوم قلم كتاب المحكمة خلال أربعة وعشرين ساعة من انقضاء الميعاد في الفقرة الأولى بإرسال ملف الأوراق إلي هيئة مفوضي الدولة بالمحكمة.

وقد نصت المادة "١١٤" علي أن تلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة ينظر فيها الطعن أمام القضاء الإداري وتعد نص المادة "١١٤" التي نحن بصددها استثناء نص المادة "٢٦" القانون سالف الذكر.

ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.
وقد قصد المشرع من هذا النص تحقيق المصلحة العامة وسرعة الفصل في الطعون ذلك أن الشكوى كثرت من تراخي الجهة الإدارية في تقديم المستندات في الدعاوى المنظورة مما يعطل الفصل فيها.
لا يترتب علي الطعن أمام محكمة القضاء الإداري وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك:
تنص المادة "٤٩" من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة على أن لا يترتب علي رفع الطلب إلي محكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه علي أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك في صحيفة الدعوى ورأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها.
ويشترط لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه عدة شروط:
أولها أن يطلب الطاعن صراحة من المحكمة في صحيفة الطعن وقف تنفيذ القرار. وثانيها توافر عنصر الاستعجال. وثالثها توافر عنصر الجدية.
وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بـأن: "إن قضاء هذه المحكمة قد جرى علي أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من سلطة الإلغاء وفرع منها مردهما إلي الرقابة القانونية إلي يسلطها القضاء الإداري علي القرار علي أساس وزنه بميزان القانون وزناً مناطه مبدأ المشروعية توجب علي القضاء الإداري ألا يوقف قراراً إدارياً إلا إذا تبين له علي حسب الظاهر من الأوراق ومع عدم المساس بأصل طلب الإلغاء عند الفصل فيه أن طلب وقف التنفيذ يقوم علي ركنين: الأول: قيام الاستعجال بأن كان يترتب علي تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها. والثاني: يتصل بمبدأ المشروعية بأن يكون إدعاء الطالب في هذا الشأن قائماً بحسب الظاهر علي أسباب جدية وكلا الركنين من الحدود القانونية التي تحد سلطة القضاء الإداري وتخضع لرقابة المحكمة العليا." (طعن رقم ٢ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٧٥/١/٢٥)

إتحـــاد المـــلاك

تنظيم اتحاد الملاك:

يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية.

تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقاً للمادة (٧٢) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.

وعلى الإدارة المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات الشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، مع لصق نسخة من الإخطار في مكان ظاهر من العقار.

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ قيده.

وعلى شاغلي العقارات إنشاء اتحادات للشاغلين وفقاً للنظام الصادر من الوزير المختص:

كما يجوز إنشاء اتحاد شاغلين يضم أكثر من عقار أو مجموعة عقارات متجاورة على ألا يقل إجمالي عدد وحدات هذه العقارات عن خمس وحدات.

وتكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمي العقاري فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين في المائة من إجمالي الشاغلين إضافة إلى صيانة المدافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو في رأس مال هذه الشركة طبقاً لنصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح في الإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

وعلى التجمعات السكنية القائمة التي سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفيق أوضاعها وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة.

ويجوز تشكيل اتحاد تنسيقي بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق في المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات وما إلى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

ويتكون الاتحاد التنسيقي من ممثل واحد لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقي وأميناً للصندوق من بينهم.
وتنشئ الإدارة المختصة سجلاً خاصاً تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:
عنوان العقار.
رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
وصف العقار.
حالة العقار الظاهرية.
اسم مالك أو ملاك العقار.
عدد الوحدات.
أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.
تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.
أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم في مجلس الإدارة.
قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر.
بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أي شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.
وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها في القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها. كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء الرأي بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد في أول اجتماع لها.
وتنعقد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفي حالة عدم قيامه بالدعوة خلال ١٥ يوماً من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أي من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السري المباشر وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك على النحو التالي:
إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو.
إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو.
ويكون مالك العقار رئيساً للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للاتحاد ويشترط فيمن يرشح

نفسه رئيساً للاتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي:
أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد.
أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.
ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جناية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
وتسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد.
وتنعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.
وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.
وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفي بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.
كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.
ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل مادي تحدده الجمعية.
وعلى عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.
وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحده واحدة أن ينيب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.
وعلى عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار.
ولا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع ينعقد الاجتماع الثاني في الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.
ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه.

وتنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية.
وتصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في اتخاذ القرارات.
وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.
وتدون محاضر الجلسات وقرارتها بدفتر محاضر الجلسات مبيناً به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.
مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:
انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.
إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.
التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.
الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل- السلالم - السطح وما إلى ذلك).
النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.
العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.
فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:
تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سعبة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

طرق إعداد الموازنة لاتحاد الملاك:

يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه.

إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.

التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.

استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر.

صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلمبات المياه.

إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير.

ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم - الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:

إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.

تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح.

أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

تشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً في مجال تدعيم وترميم المنشآت

(رئيساً)

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت)(عضواً)
مهندس ممثل للجهة الإدارية (مقرراً)
وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.
وتختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:
عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).
اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.
تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.
صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.
أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.

فهرس الكتاب